



EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Morona se hace necesario regular el fraccionamiento del suelo: en zonas urbanas y rurales, acordes a la actualización del COOTAD.

En el cantón Morona se ha incrementado los asentamientos humanos ilegales por lo que es necesario la implementación de una metodología mediante el cual la municipalidad controle el crecimiento ordenado y adecuado para satisfacer las necesidades de los ciudadanos y garantizar que al adquirir lotes cuenten con infraestructura básica logrando mejorar la calidad de vida de la población, cumpliendo así con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en concordancia con los artículos 470 y 424.

CONSIDERANDO:

Que, el 22 de mayo del 2018 entró en vigencia la Reforma al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), con registro oficial N°2006

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador y el numeral 1; 2 literal a); 5; y, 6 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador; y 53 del COOTAD, otorgan a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la facultad de legislar y fiscalizar.

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, los Art.7; 29 literal a); y 57 literal a) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) otorga al Concejo Municipal la facultad de normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Que, el Art. 424 del COOTAD establece "Área verde, comunitaria y vías. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada".



Gobierno Municipal del cantón Morona

Que, el Art. 470 del COOTAD establece, "El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas".

Que, los Art.7; 29 literal a); y 57 literal a) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) otorga al Concejo Municipal la facultad de normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización en su Art. 54, literal c) determina entre las funciones de los gobiernos municipales: *"establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; y el literal o) establece como su función: regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres"*.

Que, es deber de las municipalidades promover, estimular y controlar el desarrollo armónico del Cantón y el crecimiento urbanístico de la jurisdicción cantonal para promover el crecimiento ordenado de la ciudad.

Que, es necesario la actualización a la ordenanza de acuerdo a la reforma del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, la que modifica varios aspectos relativos al fraccionamiento del suelo.

Que, es necesario aplicar la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dado y firmado en la Asamblea Nacional el 06 de enero del 2014, y publicado en el Registro Oficial con el N.º 166.

Que, entre las funciones y competencias de los gobiernos, con el fin de regular y ejercer el control del uso y ocupación del suelo urbano y rural, establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales acordes a lo previsto en los Arts.264 literal 2 de la constitución de la República; 54 literal c, 55 literal b, 57 literal x del COOTAD.

Que, el art. 50 de la LOOTUGS establece que los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística están obligados a ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o Metropolitano, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, además de financiar y ejecutar las obras de urbanización.



EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA

EXPIDE:

REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTOS DEL SUELO EN EL CANTÓN MORONA.

El Gobierno Municipal del Cantón Morona, por intermedio del Departamento de Gestión de Control Urbano Rural y Catastros (DGCURC), será el encargado de recibir la documentación y emitir los informes después de revisados los proyectos de fraccionamiento del suelo en el Cantón Morona.

DEFINICIONES:

Los proyectos de fraccionamiento del suelo dentro del Cantón Morona se dividirán en:

Fraccionamiento urbano: Urbanizaciones, Lotizaciones, Subdivisiones,

Fraccionamiento en la zona rural: Huertos Familiares y parcelación agrícola.

1.- FRACCIONAMIENTO URBANO

1.1.- SUBDIVISIÓN. - Considérese como subdivisión el fraccionamiento de un predio, emplazados dentro de un trazado vial municipal, planes parciales urbanísticos aprobados por la Municipalidad o dentro del plan de acciones inmediatas (áreas de control Municipal) en el mismo no incluye proyecto de vías.

1.2.- LOTIZACIONES: Es el fraccionamiento de un predio, dentro del área urbana o zonas de Control Municipal, de acuerdo a las áreas mínimas que determinan los sectores de planeamiento establecidos en el plan de ordenamiento territorial, que tengan frente a una vía pública existente o en proyecto, cuyos promotores asumen la obligación de ejecutar todas las obras de infraestructura con servicios básicos y de equipamiento comunitario para garantizar adecuadas condiciones de funcionalidad, habitabilidad y seguridad del nuevo asentamiento.

También serán considerados como proyectos de lotización aquellos fraccionamientos que se propongan en lotes resultantes de fraccionamientos aprobados anteriormente, los mismos que parten de una misma escritura.

URBANIZACIONES.- Es el fraccionamiento de un predio, dentro del área urbana o zonas de Control Municipal, que tengan frente a una vía pública existente o en proyecto y en la que deban construirse los planes habitacionales proyectados en forma programada con todas las obras de infraestructura, servicios públicos y de equipamiento comunitario; los promotores asumen la obligación de ejecutar todas las obras de infraestructura básica requeridas para garantizar adecuadas condiciones de funcionalidad, habitabilidad y seguridad.

CAPITULO I

OBJETIVO, JURISDICCIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN



Art .1.- Objetivo y Jurisdicción. -

- a) Objeto. - La presente Ordenanza tiene por finalidad cumplir con los contenidos y objetivos determinados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de acuerdo a la última actualización del año 2018.
- b) Jurisdicción. - Las disposiciones del presente instrumento se aplicarán dentro de la jurisdicción del cantón Morona, en los límites del área urbana y rural.

Art .2.- Para realizar cualquier clase de Fraccionamiento del suelo, deberán regirse a las normas previstas en la presente ordenanza. Para obtener la autorización del ejecutivo a través del Director del Departamento de Gestión de Control Urbano Rural y Catastro, se requiere el informe de la Comisión de Planificación y Presupuesto e informe del Departamento de Gestión de Control Urbano Rural y Catastro debidamente aprobados por el Concejo Cantonal.

CAPITULO II

DE LA DOCUMENTACIÓN LEGAL

Art .3.- El propietario o representante legal de cualquier fraccionamiento deberá presentar junto al proyecto la siguiente documentación legal:

- a) Certificado de línea de fábrica y afección otorgado por el DGCURC actualizado.
- b) Certificado de no adeudar al Municipio.
- c) Derecho administrativo.
- d) Copias de cédulas de identidad y certificado de votación vigente de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas se presentará copia de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito. En caso de trámites realizados por terceros deberán presentar una autorización escrita.
- e) Para proyectos de Urbanización y Lotización se solicitará el Certificado de factibilidad para la provisión de servicios básicos de agua potable y alcantarillado, otorgados por el Departamento Municipal correspondiente.
- f) Para proyectos de Urbanizaciones o lotizaciones se presentará el certificado de intercepción y de categorización emitido por el Ministerio del Ambiente (MAE).
- g) Carta de pago del impuesto predial vigente
- h) Para proyectos de Urbanización y Lotización se solicitará Certificado de factibilidad para la provisión de servicios básicos de agua potable y alcantarillado, otorgados por el Departamento Municipal correspondiente.
- i) Para proyectos de Urbanizaciones o lotizaciones se presentará el certificado de intercepción y de categorización emitido por el Ministerio del Ambiente (MAE).



CAPITULO III

PLAN DE ACCIONES INMEDIATAS

Art. 4.- Tiene la finalidad de ordenar el crecimiento urbano y rural en el aspecto vial y de fraccionamiento del suelo generando normativas, que se establece para las cabeceras parroquiales de San Isidro, Rio blanco, General Proaño, Sevilla Don Bosco, 9 de Octubre, Sinaí, Zuñac, Cuchaentza y las comunidades de Santa Ana, Santa Rosa, Huacho y Jimbitono, una zona de control urbano y otra zona de Control Municipal, de acuerdo a lo que indican planos adjuntos a la ordenanza, los que serán considerados como zonas de control municipal.

Art.5.- La clasificación de fraccionamientos que establece este plan de acciones inmediatas comprende **3 zonas**: la primera llamada; Zona de **Control Urbana o urbano parroquial**, y la segunda: **Zona de Control Municipal**; la tercera: **Zona Rural**.

Art .6.- La zona de control urbano está comprendida por el trazado vial planificado y aprobado por el Gobierno Municipal del Cantón Morona.

Art .7.- La zona de Control Municipal se encuentra circundante a 500 m de la zona de control urbano de la cabecera Cantonal y Parroquiales, (límite urbano), en donde se determina la proyección de ejes viales con la finalidad de proyectar a futuro un trazado vial armónico y ligado al existente, la planificación vial dentro de esta zona no constituirá trazado vial aprobado ni afección vial.

Art .8.- Los fraccionamientos de tierra que se realicen dentro de la zona de Control Municipal, no se considerarán afectados por el trazado vial hasta que la planificación vial en este sector sea aprobada definitivamente por el Gobierno Municipal del Cantón Morona.

Art .9.- Las zonas de control Urbano en la cabecera Cantonal se subdividen en 11 Zonas establecidas en el Plan de Ordenamiento territorial y zona de Control municipal se considera la normativa de la ZN9; De acuerdo al Plan vigente la Zona 10-11 son áreas de Protección y Preservación Ecológica, en donde no será factible el fraccionamiento del suelo. Y en zonas de Control Municipal se registrará a la normativa de la ZN4

Art. 10.- Las zonas de control Urbano en las cabeceras parroquiales se subdividen en cuatro subzonas denominadas ZN1, ZN2, ZN3, ZN4 de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial.

CAPITULO IV

URBANIZACIONES Y LOTIZACIONES

Art. 11.- Los proyectos de urbanización y lotización serán aprobados inicialmente como anteproyectos.

Art.12.- El anteproyecto de urbanización se generará con la finalidad de optimizar los



Gobierno Municipal del cantón Morona

espacios del predio, mejorar el ornato del sector, generar un crecimiento ordenado, garantizar la ejecución de las obras básicas de infraestructura y el buen vivir de sus beneficiarios, generando planes habitacionales que permitan disminuir la falta de vivienda. Este tipo de proyectos se basará en las siguientes normativas:

- El área mínima del lote será de 240m²
- Frente mínimo del Lote será de 12m
- El Emplazamiento de la construcción será de tipo Pareada o Aislada, con un retiro mínimo de 3m.
- Los proyectos de vivienda a construirse podrán ser de diferentes tipologías, con una altura máxima de 2 niveles más una buhardilla y se regirán a lo que estipula la ordenanza de ornato y fabrica, normas de arquitectura y otras vigentes.

Art. 13.- Los anteproyectos de urbanización y lotización que se generen en sectores donde no exista un trazado vial aprobado o proyección de ejes viales, **tendrán que presentar un Plan Parcial Urbano** que se acople al trazado vial del Sector generando continuidad en las planificadas, el cual podrá ser modificado de acuerdo a la planificación Municipal.

Art. 14.- Los anteproyectos de urbanización que consideren planes habitacionales, condominios, departamentos y otros de similares características, cuyo objetivo no sea la venta íntegra del lote, se sujetará a lo que establece la ordenanza de propiedad horizontal vigente.

Art. 15.- De existir anteproyectos de **Urbanización** que se planteen con parámetros inferiores a lo que manda el **artículo 12** de la presente ordenanza, estos serán analizados por una comisión especial conformada por la Comisión de planeamiento y presupuesto del Municipio, Director del Departamento de Gestión de Control Urbano Rural y Catastros, Director de Departamento de Obras Públicas, Director del Departamento de Planificación, Procurador Sindico y un delegado del Colegio de Arquitectos de la localidad (que actuará como veedor), los cuales emitirán un informe técnico que faculte o no la aprobación del proyecto. Este tipo de proyectos será factible su aprobación, donde su emplazamiento será hasta la cobertura de la zona de Huertos Familiares.

15.1 Si la Urbanización corresponde a Proyectos de Vivienda de Interés Social que cuenten con la certificación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y/o el aval del Concejo Municipal mediante Resolución Municipal otorgándole dicha categoría, con base al informe favorable de la Comisión Especial, que se conformará para este fin y una vez analizado el anteproyecto presentado por el promotor, deberá presentar mediante Ordenanza su propia normativa técnica de uso y ocupación del suelo.

Art. 16.- El anteproyecto de **Lotización** se generará con la finalidad de ordenar y regular el fraccionamiento del suelo, creando un crecimiento ordenado del sector que garantizará la ejecución de las obras básicas de infraestructura. Este tipo de proyectos se basará en las áreas y frentes mínimos que determine el plan de ordenamiento territorial vigente de acuerdo a la zona en que se encuentre emplazado. Este tipo de proyectos será factible su



Gobierno Municipal del cantón Morona

aprobación, donde su emplazamiento será hasta la cobertura de la zona de Huertos Familiares.

Art. 17.- Previa presentación y aprobación del anteproyecto definitivo de Urbanización y Lotización se presentará del anteproyecto, con la finalidad de realizar las correcciones necesarias antes de que se realicen los estudios complementarios del anteproyecto final.

El Anteproyecto INICIAL contendrá:

- a) Solicitud dirigida al Director de DGCURC.
- b) Memoria descriptiva del proyecto.
- c) Plano topográfico y propuesta de fraccionamiento, georreferenciado en el sistema DATUM WGS 84, con su respectivo cuadro de coordenadas UTM.
- d) El anteproyecto se sujetará a las normas técnicas establecidas en la presente ordenanza.

Art. 18.- Previa a la aprobación del anteproyecto de lotización o Urbanización el propietario o promotor deberá cumplir con lo siguiente:

- La DGCURC entregará al solicitante el Informe favorable de aprobación del Anteproyecto de Urbanización, lotización en el término de 15 días, contados a partir de cada presentación. El informe caducará transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.
- Deberá presentar Ordenanza de la Urbanización o Lotización.
- Los proyectos de urbanización, deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes y servicios de agua potable, alcantarillado, energía, eléctrica y teléfonos establecidas por los organismos e instituciones competentes y someterse a su aprobación.

Art. 19.- El anteproyecto definitivo de urbanización o lotización se presentará tomando en cuenta todas las correcciones y recomendaciones realizadas al borrador del anteproyecto y adjuntando a más de los documentos señalados en el Art. 3 de la presente Ordenanza, lo siguiente:

Planos topográficos Geo Referenciados que contengan a su vez: Ubicación, implantación, linderos del predio y localización de hitos para replanteo dentro de los siguientes niveles:

a) Memoria técnica descriptiva del proyecto, la misma que a su vez contendrá:

a) Áreas del proyecto:

- Área individual de lotes (área útil y otros)
- Área de Participación Municipal (Áreas verdes y comunales)
- Áreas de Protección y preservación ecológica
- Área total en afección por vías públicas.
- Área total en vías planificadas.
- Área total en lotes



- Área total del terreno a fraccionarse.

a.a.1. Tres copias de los planos donde consten los estudios urbanísticos que contendrá:

- *Lamina 1: Plano topográfico georeferenciado que contengan a su vez: ubicación, levantamiento de ríos, quebradas, acequias, pantanos, curvas de nivel mínimo cada metro y delimitación general del terreno.*
- *Lamina 2: Plano del trazado vial del proyecto con anchos de vías, calzadas, veredas, distancia entre ejes y ángulos de intersecciones viales, radios de curvas de retorno, radios de curvatura de vereda tanto interno como externo, cortes transversales y longitudinales de vías propuestas con su respectivo diseño horizontal y vertical.*
- *Lamina 3: Plano de la distribución de lotes con cotas y ángulos internos en forma individual, determinando el área de emplazamiento de las futuras construcciones, áreas verdes, espacios comunales y zonas de preservación y protección ecológica, incluirá el cuadro de áreas detallado del proyecto.*
- *Lamina 4, planos arquitectónicos de las tipologías de viviendas a emplazarse en la urbanización de acuerdo a lo que estipula la ordenanza de normas de arquitectura.*
- Certificación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (de ser el caso)

Para Lotizaciones no presentarán los planos que se solicitan en la lámina 4.

b) Detalle de linderación de cada uno de los lotes, áreas verdes y comunales, zonas de preservación y protección ecológica y área en vías incluido afecciones si existieren, impreso en formato A4 incluido el archivo digital en formato de texto (Microsoft Office Word).

c) Tres Copias de los estudios complementarios de alcantarillado pluvial y sanitario, agua potable, telefonía, energía eléctrica, obras civiles, sistema de prevención contra incendios, estos tendrán que ser aprobados y sellados por los órganos correspondientes.

d) Cronograma valorado para la ejecución de obras de infraestructura;

e) Presupuesto general de obras de infraestructura;

f) Licencia ambiental otorgado por el Ministerio del Ambiente.

g) Proyecto de Ordenanza de la Urbanización o Lotización.

h) Informe favorable del Departamento de Agua Potable y Alcantarillado sobre la dotación del servicio y la disposición final de aguas residuales.

i) Visto bueno del cuerpo de bomberos de la localidad y empresa eléctrica.

j) Archivo digital, del proyecto íntegro incluido todos los estudios respectivos.

El Proyecto de urbanización o lotización se presentará tomando en cuenta todas las correcciones y recomendaciones realizadas al anteproyecto y adjuntando a más de los documentos planos definitivos del proyecto para su aprobación y sellado. Previa aprobación del proyecto definitivo de urbanización, el urbanizador deberá ejecutar las siguientes obras:



Gobierno Municipal del cantón Morona

- Movimiento de tierras;
- Apertura de calles hasta la sub rasante de vías y pasajes;
- Las calles y pasajes serán: adoquinados, pavimentados, o asfaltados conforme las regulaciones especiales aprobadas por la Dirección de Obras Públicas, y cuya ejecución será controlada por la Unidad de Control y Fiscalización de Urbanizaciones.
- Construcción de bordillos y aceras;
- Instalación de la red de agua potable y alcantarillado;
- Redes de energía eléctrica; y
- Redes de teléfonos
- Las obras de urbanización autorizadas, se iniciarán, ejecutarán y entregarán a la Municipalidad dentro de los plazos contemplados en el cronograma de ejecución de obras presentado por el urbanizador y aprobadas por la DGCURC.

El urbanizador, a través de la ordenanza particular de urbanización, transferirá a favor de la Municipalidad del Cantón Morona el dominio de los inmuebles destinados para parques recreacionales, áreas verdes y para equipamiento comunal de la urbanización, cuyos linderos y superficies se determinarán en dicho instrumento legal. Su uso no podrá ser cambiado ni transferido a personas naturales en el futuro.

Para el caso de los planos aprobados, la alteración o la suplantación de los planos urbanísticos, de perfiles y rasantes, de instalaciones de agua potable. Alcantarillado, sanitario y pluvial, red de energía eléctrica y telefónica, memoria técnica o cualquier otro documento que sirva para aprobar el proyecto definitivo de la urbanización. Será sancionado con la inmediata revocatoria de la ordenanza de aprobación.

Las obras de urbanización deberán ser ejecutadas por cuenta del urbanizador del predio, bajo su exclusiva responsabilidad y dentro de los plazos previstos en su respectiva ordenanza de urbanización o lotización.

El propietario o promotor deberá notificar del inicio y finalización de las obras autorizadas.

NORMAS TÉCNICAS

Art. 20.- Las urbanizaciones y lotizaciones deberán cumplir con las siguientes normas técnicas:

- a) Encontrarse en zonas que garantice una topografía con pendientes menores al 30% y una resistencia mecánica optima respaldada con un estudio de suelos.
- b) Contar con un ingreso directo mediante una vía pública que garantice la factibilidad del



Gobierno Municipal del cantón Morona

proyecto (zonas de Control Municipal).

- c) Localizarse en zonas que garanticen la dotación de servicios básicos.
- d) Respetar las normativas que contempla la legislación nacional vigente, respecto a zonas de riesgos, ley de caminos, áreas destinadas para tratamientos de desechos, zonas no urbanizables y otras que contemple el Plan de Ordenamiento Territorial Vigente.
- e) Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que por características topográficas del terreno obliguen a otra solución técnica diferente, esta propuesta tendrá que priorizar la regularidad en la geometría del predio.
- f) Las zonas de preservación y protección ecológica no deberán ser considerados como área útil de los lotes planificados ni se considerará como áreas de participación municipal.
- g) Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con un radio de curvatura mínimo de tres metros que permita una amplia visibilidad;
- h) No se aceptará fraccionamientos en terrenos de protección ecológica y forestal, o que correspondan a riberas de ríos, lagos y playas.
- i) Los proyectos que se planifiquen en zonas de Control Municipal se sujetarán a las proyecciones viales en la cabecera cantonal, parroquial y comunidades que se encuentren dentro del plan de acciones inmediatas determinado en la presente ordenanza.
- j) Las vías planificadas dentro del proyecto de urbanización y lotización responderán a la siguiente jerarquización:
 - **Sistema principal de vías:**
 - De tipo Local, cuyo ancho será de 12m. siendo la calzada de 8 m y la aceras de 2m.
 - De tipo Colector, cuyo ancho será de 14m. siendo la calzada de 10 m y la acera de 2m.
 - De tipo Arterial, cuyo ancho será de 17m. siendo la calzada de 11m y las aceras de 3,00 m donde se incluirá área para bahía de estacionamientos y jardineras publicas
 - De tipo Expreso, cuyo ancho será de 22m. siendo la calzada de 8m en ambos sentidos, el parterre central de 2m y la aceras de 2m.
- k) Si la vía no tiene continuidad será necesario una curva de retorno con un radio mínimo de 0.75 veces la sección de la vía.
- l) La municipalidad determinara la correcta jerarquización de vías dentro del proyecto que sea acorde con la planificación del sector.
- m) En las vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, evitando barreras arquitectónicas que impidan la circulación normal del peatón en especial a las personas con capacidades especiales de acuerdo a la ley de accesibilidad al medio físico.
- n) En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho mínimo de 4.5 metros con



Gobierno Municipal del cantón Morona

huellas de 30 centímetros y contrahuellas de 18 centímetros, con descansos cada 12 huellas;

o) Si el predio limita, o mantiene en su interior una zona de preservación ecológica, barrancos, quebradas, zonas de riesgos, se sujetará a lo que establece la ordenanza de Zonas de Protección Ecológica del Cantón Morona.

CAPITULO V

SUBDIVISIONES

Art .21.- El propietario, o el representante legal de la subdivisión aparte de la documentación solicitada en el Art. 3 de esta ordenanza, adjuntará los siguientes documentos:

- a) **Tres proyectos originales** en carpetas individuales, con membrete de identificación de los planos del proyecto de a subdivisión, donde conste:
- Plano de Distribución de los lotes con su numeración correspondiente de acuerdo al historial del terreno, georreferenciados en el sistema DATUM WGS 84 con su respectivo cuadro de coordenadas. El sistema DATUM WGS 84 será utilizado hasta que el Municipio implemente la densificación de la Red Geodésica, sistema que será utilizado como referencia para la georreferenciación.
 - Previo a la entrega del proyecto Arquitectónico en el DGCURC, se deberá presentar al Departamento de Gestión Agua Potable y Alcantarillado que certificara si el Sector cuenta con la dotación de Servicios Básicos, los planos deberán ser revisados y sellados, quienes tendrán la facultad de solicitar estudios complementarios de ser necesarios para la aprobación del proyecto.
 - Detalle de linderación de cada uno de los lotes con sus respectivas áreas, detallar la Participación Municipal (espacios verdes y comunales), zonas de preservación-protección ecológica y área en vías incluido afecciones si existieren, que se presentara previo a la entrega del proyecto para su respectiva protocolización e inscripción del Registro de la Propiedad.

NORMAS TÉCNICAS DE LA SUBDIVISIÓN

Art.22.- Los proyectos de subdivisión que se plantee en el área urbana, o en zonas de Control Municipal de la **cabecera Cantonal (Macas)** previstas en el plan de acciones inmediatas de esta ordenanza, se sujetará a las normativas que establece el Plan de ordenamiento territorial vigente de acuerdo a sus zonas de estudio. **(el área de Control Municipal se registrá a la normativa de la ZN9).**

Art.23.- Los proyectos de subdivisión que se planifiquen en las **Cabeceras Parroquiales y comunidades rurales** donde exista un trazado vial municipal aprobado o en zonas de proyecciones viales, se sujetaran a las normativas previstas en el plan de acciones inmediatas de la presente ordenanza. **(el área de Control Municipal se registrá a la**



Gobierno Municipal del cantón Morona

normativa de la ZN4).

Art.24.- Si las condiciones físicas del predio no permiten respetar este parámetro, se podrá autorizar un margen de variación del área y frente, de máximo el 10 por ciento.

Art. 25.- En proyectos de fraccionamiento del Suelo en el Área Urbana y Rural (Subdivisiones, Huertos Familiares y Parcelaciones Agrícolas) se planteará en el **cuadro de áreas** de manera detallada, con su respectivo porcentaje.

a) Areas del Proyecto:

- Área individual de lotes (área útil y otros)
- Área de Participación Municipal (Áreas verdes y comunales)
- Áreas de Protección y preservación ecológica
- Área total en afección por vías públicas.
- Área total en vías cedidas por la planificación.
- Área total en lotes
- Área total del terreno a fraccionarse.

b) Los estudios urbanísticos contendrán:

- El Proyecto contendrá los nombres actuales de los colindantes, acotación de las secciones del trazado vial del proyecto con anchos de vías, calzadas, veredas, distancia entre ejes y ángulos de intersecciones viales, radios de curvatura de vereda tanto interno como externo.
- Plano de la distribución de lotes con cotas y ángulos internos en forma individual determinando el área de emplazamiento de las futuras construcciones, las zonas de preservación-protección ecológica, el área de Participación Municipal (áreas verdes y comunales), áreas de afección vial en caso de existirlo, incluirá el cuadro de áreas detallado del proyecto, con sus respectivos porcentajes en función a la cabida total.
- Los proyectos Urbanísticos se presentarán georreferenciados en el sistema DATUM WGS 84 con su respectivo cuadro de coordenadas. El sistema DATUM WGS 84 será utilizado hasta que el Municipio implemente la densificación de la Red Geodésica, sistema que será utilizado como referencia para la georreferenciación.
- Plano topográfico del predio cuando mantenga pendientes mayores al $P=30\%$, en el caso de existir vías propuestas se deberá presentar cortes transversales y longitudinales con su respectivo diseño horizontal y vertical.

CAPITULO VI

PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO EN LA ZONA RURAL.



Gobierno Municipal del cantón Morona

Art. 26.- Los fraccionamientos en la zona rural tendrán como objetivo **el uso de suelo Agrícola ganadero**, y estarán sujetos a afecciones futuras en forma parcial o global debido a la expansión del trazado vial, generación de nuevas directrices viales a futuro, emplazamiento de equipamientos comunales y otros que determine la planificación municipal y el plan de ordenamiento territorial.

Art. 27.- Para la aprobación de proyectos de fraccionamiento en la zona rural se deberá presentar aparte de la documentación legal que estipula el artículo 3, lo siguiente:

a) Certificado de Normativa de regulación Rural otorgado por del DGCURC.

b) Certificado de no adeudar a la Junta de Agua del respectivo sector de ser el caso. Toda la documentación deberá ser ingresada en el DGCURC del Gobierno Municipal del Cantón Morona, para luego de los informes respectivos, se proceda a la revisión y posterior aprobación.

Art. 28.- Los fraccionamientos en la zona rural se denominarán: **Huertos familiares y Parcelaciones Agrícolas**, se sujetarán a la siguiente normativa:

a) HUERTOS FAMILIARES Las parcelas (**Huertos Familiares**) se ubicarán dentro de la delimitación de la zona de Control Municipal en la cabecera Cantonal y Parroquiales, **la misma que variará de acuerdo a la zonificación que determina el plan de acciones inmediatas para cada uno de los sectores sean urbanos o rústicos**, tendrá una área útil mínima de **2500 m²**, con un frente mínimo a la vía de **25 m**, con la relación frente-fondo 1:4, con el tipo de implantación de las construcciones de tipo aislada, los predios deberán tener acceso de una vía pública, y los que se encuentre fuera de esta zonificación serán considerados como Parcelas Agrícolas, **el número de lotes para estos proyectos serán máximo diez.**

b) ZONAS DE AMORTIGUAMIENTO: Los predios que den frente a vías interprovinciales, intercantonales, interparroquiales existentes, que estén definidos como vías públicas de circulación, tendrán un área útil mínima de **2500 m² útiles**, con un frente mínimo de **25m**, con la relación frente - fondo 1:4, con el tipo de implantación de las construcciones de tipo aislada, **el número de lotes para estos proyectos serán máximo diez.**

Esta zona de amortiguamiento está conformada a 150 metros del lateral de vía a cada lado, donde se emplazarán los proyectos con estas características, fuera de esta zona se consideran Parcelas Agrícolas.

PARCELACIONES AGRÍCOLAS

c) Las parcelas que se **ubiquen fuera** de la Zona de Huertos Familiares, donde los proyectos se planteen frente a vías planificadas por el proyectista del predio a fraccionarse, serán consideradas como **PARCELACIÓN AGRÍCOLA**, tendrán un área mínima útil de **10.000,00m² (1has)**, con un frente mínimo de 50m, con la relación frente-fondo 1:4, con el tipo de implantación aislada, donde el Uso del Suelo específico será el



- d) Los proyectos de parcelación agrícola no superaran los diez lotes.
- e) Podrán presentarse propuestas de Fraccionamiento en área Rural, con áreas menores a las indicadas en la presente Ordenanza, únicamente cuando estas parcelas vayan a adjuntarse al predio colindante y el resto de parcelas no sea menor al área mínima establecida.
- f) Las parcelas que hace referencia el literal anterior, no se podrán otorgar traspaso de dominio si la persona que pretende legalizar la compra no es colindante del predio.
- g) Se aprobará proyectos con un margen de variación, en área y frente de máximo del 10 por ciento.
- h) Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para el uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.

NORMAS TÉCNICAS

Art. 29.- No se podrá presentar parcelas individuales que generen manzanas o que sean limitadas en su perímetro por vías dentro del proyecto, en donde se genere una planificación con características Urbanas.

Art. 30.- Los proyectos presentaran la franja de derecho a la vía prevista en la ley de caminos en carreteras de mayor jerarquía determinadas por el Ministerio Transporte y Obras Públicas, y las áreas destinadas a zonas de protección ecológica, zonas donde se encuentren ubicados alcantarillados, embovedados, no **se considerará área útil del lote.**

Art. 31.- El fraccionamiento agrícola que esté emplazado en vías que conectan a **cantones, parroquias**, comunidades o centros poblados, se tendrán que garantizar a un ancho mínimo de vía de **12 m** en toda su sección o 6 m a partir del eje de la vía actual.

Art. 32.- En parcelación agrícola, la sección de las vías planificadas por el proyectista será de acuerdo a su jerarquización vial que presente en el proyecto, siendo la vía de menor sección de 6m cuando el predio este ubicado a 5 km de las zonas de huertos familiares y máximo de 12m para predios ubicados junto a los huertos familiares hasta los 5km de distancia.

En proyectos de fraccionamiento del Suelo en el Área Urbana y Rural (Subdivisiones, Huertos Familiares y Parcelaciones Agrícolas), las vías internas propuestas dentro de los proyectos deberán terminar en el lindero de los lotes, con la finalidad de dar continuidad a una posible y futura circulación vial.

CAPITULO VII

DE LA PARTICIPACIÓN MUNICIPAL, AFECCIONES VIALES, FRACCIONAMIENTOS NO AUTORIZADOS.



Gobierno Municipal del cantón Morona

Art. 33.- En la división del suelo, para el caso de fraccionamientos con fines urbanizables, o para urbanizaciones, el GAD Municipal de Morona aprueba que por una sola vez se entregará el 15% calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial y del COOTAD, destinados exclusivamente para áreas verdes al menos el 50% de la superficie entregada. En la zona rural los fraccionamientos que se acojan a los lotes mínimos serán considerados con fines urbanísticos.

Cuando el lote a fraccionar no supere los tres mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se podrá compensar con el pago en dinero según el avalúo catastral, establecido en el inciso segundo del artículo 424 del COOTAD.

En los casos particulares de lotizaciones y urbanizaciones dentro de fraccionamientos anteriores se garantizará el acceso a áreas verdes y comunales estableciendo como mínimo el 15%.

Art. 34.- Las áreas verdes y comunales deberán ser ubicadas en un solo predio y equidistante de los límites o linderos de los fraccionamientos.

La superficie generada por la planificación de vías internas de un proyecto de fraccionamiento, **no serán** tomadas en cuenta dentro del porcentaje de **participación municipal**, ni como **afección vial municipal**.

Art. 35.- Participación municipal en zonas con trazados viales.- Los trazados viales realizados por la municipalidad con el fin de organizar el territorio, de ninguna manera dividen los predios a los que atraviesan pues siguen siendo un solo inmueble cuyo sustento jurídico es una escritura pública, por ello al solicitar el informe de regulación, normativa o línea de fábrica dejará el área de participación municipal con base al área total del predio, para lo cual debe realizar el levantamiento del predio así como el replanteo de las vías aprobadas y presentará la documentación en la respectiva dirección para su revisión y emisión de la línea de fábrica.

Art. 36.- El porcentaje destinado para áreas verdes y comunales, se lo denominará Participación Municipal y será producto de los fraccionamientos de terrenos, calculados únicamente en el área útil del predio, **no se considerarán** las zonas que se encuentran emplazadas en bordes de quebradas y sus áreas de protección a riberas de los ríos, playas, zonas de riesgo, áreas de preservación ecológica y otras destinadas para servicios públicos dentro del predio como embovedados, alcantarillados, área no edificable según la ley de caminos y otras de similares características.

Art. 37.- El porcentaje destinado para áreas verdes y comunales producto de los fraccionamientos de terrenos se sujetarán a los siguientes porcentajes:

a) **Los proyectos de URBANIZACIÓN O LOTIZACIÓN** deberán destinar el **15%** del área útil como **Participación Municipal**, destinado para áreas verdes y comunales.

b) **En proyectos de HUERTOS FAMILIARES**, que estén localizadas dentro del plan de



Gobierno Municipal del cantón Morona

acciones inmediatas de la presente ordenanza, deberán destinar el **15%** del área útil como **Participación Municipal**, en caso de no cumplir con el lote mínimo establecido en la zona de estudio, se pagara en función al avalúo catastral.

c) **Los proyectos de PARCELACIÓN AGRÍCOLA** que se encuentren fuera de las zonas establecidas en el literal b), se regirán a las normativas planteadas en este Plan de acciones inmediatas, **este tipo de fraccionamiento no dejara porcentaje de participación municipal**, en donde su Uso del suelo será de tipo Agrícola, y el fraccionamiento no será con fines Urbanos. Esto en concordancia con el Art 424, párrafo segundo del COOTAD.

Art. 38.- El porcentaje para áreas verdes y comunales podrá tener una variación menor en las **subdivisiones** si por razón del plan urbanístico o aprobación de trazados viales dentro del cantón, el predio se encuentra afectado por vías, espacios de uso comunal y otros de carácter educativo de similares características, en cuyo caso el porcentaje de participación municipal será la diferencia hasta completarlo, llegando a ser máximo un porcentaje total de **35%** tomando en cuenta la afección vial y el área destinada para áreas verdes y comunales. No se tomará en cuenta áreas de terreno que hayan sido indemnizadas anteriormente por uso de vías o espacios comunales.

Art. 39.- Los proyectos de Fraccionamiento que son resultado de otro proyecto aprobado con anterioridad, en donde ya se ha destinado para áreas verdes y comunales en el porcentaje que establece la ley del predio Global, no deberán presentar nuevamente esta área de Participación Municipal.

Art. 40.- El lote a entregarse como participación Municipal deberá cumplir con las siguientes condiciones técnicas:

- La pendiente del predio no deberá superar el 30%
- No deberá ser parte de zonas de protección y preservación ecológica.
- No será factible la entrega de áreas como pantanos o áreas geológicamente inestables.
- Deberá tener acceso por medio de vías carrozables.

Art. 41.- Las áreas verdes y comunales tendrán que mantener una proporcionalidad (1:3) de relación frente fondo con la finalidad de que los proyectos internos puedan ser generados sin dificultades.

Art. 42.- La **DGCURC** por medio de sus técnicos realizará la inspección del área destinada para Áreas de Participación Municipal y realizará un informe donde indique si el predio a ser entregado cumple con las características que indica el **Art. 40** de la presente ordenanza.

Art. 43.- En los proyectos de fraccionamiento que se encuentren emplazados dentro de un trazado vial Municipal aprobado por el GMCM, o sean parte de la red vial nacional, provincial, parroquial o comunal, se considerarán **AFECCIONES VIALES**, el área de



Gobierno Municipal del cantón Morona

terreno que ocuparen estas vías.

Art. 44.- En el caso de **partición judicial y extrajudicial de inmuebles**, los interesados pedirán al gobierno municipal la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición. Se deberá exigir que la planificación del predio sea en conformidad al Plan de Ordenamiento Territorial y el porcentaje para áreas verdes y comunales, basándose en lo que ordena el **artículo 33; 34 y 43** de la presente ordenanza. La solicitud emitida por medio del Juez o por los interesados, deberá contar con el plano respectivo, con la finalidad de que **la DGCURC y Dirección de Planificación presente los informes respectivos para la posterior aprobación del Concejo Municipal.**

Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

Art. 45.- Fraccionamiento del suelo no autorizados. - Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubiera beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad sancionará con una multa que establece la Ordenanza para el cobro de multas por fraccionamientos no autorizados por el Gobierno Municipal del Cantón Morona.

Art. 46.- Fraccionamiento de inmuebles sin autorización con fines comerciales. - Quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Integral Penal. Las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en la ley.

CAPITULO VIII

DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y GARANTÍAS

El o los propietarios del fraccionamiento, serán los únicos responsables de ejecutar todas las obras de infraestructura como: alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica.

Art. 47.- Los propietarios que generen un anteproyecto de **Urbanización y Lotización**, serán los responsables de ejecutar todas las obras de infraestructura propuestas dentro del anteproyecto aprobado como son:

- a) Apertura de vías, las mismas que serán compactadas, afirmadas, adoquinadas o asfaltadas de acuerdo al diseño vial aprobado.
- b) Aceras y bordillos de hormigón o adoquín de acuerdo a las especificaciones técnicas presentadas en el proyecto.



Gobierno Municipal del cantón Morona

- c) Red de distribución de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial; y planta de tratamiento de ser el caso de acuerdo al informe de factibilidad emitido por departamento de agua potable y alcantarillado.
- d) Instalación de acometidas domiciliarias de agua potable y alcantarillado;
- e) Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público.
- f) Ejecutar los proyectos planificados en las áreas verdes y comunales.
- g) Planes de manejo, mitigación y otros de carácter ambiental que se hayan determinado dentro de los estudios aprobados.
- h) Construcción terminada de las unidades habitacionales presentadas de acuerdo a la tipología y planos arquitectónicos aprobados únicamente en proyectos de urbanización.

Art. 48.- Los propietarios que generen un proyecto de fraccionamiento urbano, **en donde se proponga vías internas**, serán los responsables de ejecutar las obras de infraestructura básica.

- a) Apertura, lastrado o adoquinado de las vías y accesos internos propuestas en el proyecto.
- b) Instalación de la red de distribución de agua potable y alcantarillado en coordinación con el Departamento de Agua Potable y Alcantarillado de la Municipalidad.
- c) Instalación de redes de energía eléctrica, en coordinación con la Empresa Eléctrica.

Cuando el sector donde se pretende emplazar una subdivisión no se encuentre dotado de una o más de las obras de infraestructura que se requieren, únicamente se exigirá las obras que se puedan ejecutar de acuerdo a la infraestructura que al momento se encuentre en servicio en el sector.

Art. 49.- En los fraccionamientos que se propongan en zonas que cuentan con trazados viales aprobados, de igual forma, los estudios y las obras que se requieran para dotar a los proyectos de infraestructura básica y accesibilidad necesaria, será de absoluta responsabilidad del o los promotores, incluso las obras para conectarse a los sistemas existentes.

Art. 50.- Los proyectos de Urbanización y Lotización luego que se hayan presentados todos los estudios definitivos se aprobarán como anteproyectos, cuando las Obras de Infraestructura Básicas presentadas en el anteproyecto se hayan ejecutado, el mismo **se aprobará como proyecto definitivo**. La aprobación de estos proyectos podrá ser por **etapas** de acuerdo como se vayan ejecutando y entregando las obras de infraestructura básica, estas serán Protocolizadas e Inscritas en el Registro de la propiedad.

Art. 51.- Los propietarios que generen un proyecto de Parcelación agrícola y Huertos familiares, serán los responsables de ejecutar el afirmado de las vías propuestas, mínimo 6 metros (afirmado) y el replanteo de lotes de acuerdo al proyecto aprobado, requisito fundamental para la aprobación definitiva.



Gobierno Municipal del cantón Morona

Art. 52.- El dueño del proyecto de Urbanización o lotización deberá informar a la DGCURC con un tiempo no menor a dos meses sobre el inicio de las obras y presentará su cronograma de trabajo y el contrato de dirección técnica con un profesional de la construcción encargado de los trabajos, el GMCM determinará un técnico responsable para realizar el control periódico correspondiente de acuerdo al área de su competencia.

Art. 53.- El o los propietarios que generen un proyecto de Urbanización, Lotización entregaran a favor del Gobierno Municipal del Cantón Morona una garantía igual al cien por ciento (100%) del valor de todas las obras de infraestructura, o del porcentaje a ejecutar de acuerdo a etapas de construcción según el presupuesto presentado para el efecto.

Art. 54.- La garantía podrá ser mediante póliza de seguros, garantía bancaria, o hipoteca. La garantía debe estar vigente y por tanto renovarse si es el caso, quince días antes de su vencimiento, hasta la suscripción del acta de entrega-recepción definitiva de todas las obras ejecutadas; caso contrario se harán efectivas. Si se constituye hipoteca, los lotes de terreno gravados no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban las obras.

Art. 55.- Si durante el plazo de ejecución de las obras de cualquier fraccionamiento hubiere incremento de los costos de las obras de infraestructura, deberá ampliarse la garantía a efecto que cubra los valores.

Art. 56.- El cumplimiento del cronograma y las especificaciones técnicas será supervisado por un técnico del Departamento de Obras Públicas, el mismo que presentará informes de los avances de la obra, si al momento de ejecutar cualquiera de las obras dentro del proyecto estas tuvieran que ser modificadas por cuestiones técnicas, el constructor tendrá informar al técnico responsable, con la finalidad de que las mismas sean aprobadas.

Art. 57.- En caso de no realizarse las obras de infraestructura en el plazo determinado, las garantías se harán efectivas y con estos recursos el Municipio podrá ejecutarlas, a cuyo valor se agregará un veinte por ciento (20%) adicional. Si las garantías no cubren el costo total de las obras se emitirá el título de crédito para su cobro inmediato, vía coactiva al propietario del Bien inmueble.

Art. 58.- Una vez que se hayan terminado todas las obras de infraestructura, se suscribirá un acta de entrega-recepción provisional con el GMCM. El acta definitiva será suscrita cuando haya transcurrido seis meses de funcionamiento a entera satisfacción de la Municipalidad, en este lapso, el propietario será responsable del mantenimiento y reparación de daños que existan en la infraestructura, en caso de incumplimiento se harán efectivas las garantías, si éstas no cubren el valor total debido variación en precios o cambio de diseños, se emitirá el correspondiente título de crédito en a favor del propietario de la urbanización por la diferencia de acuerdo al informe técnico respectivo.

Art. 59.- A partir de la suscripción del acta definitiva, será la Municipalidad la encargada



de dar mantenimiento y reparar los daños, conjuntamente con la comunidad, siempre que sea de su **competencia de conformidad con la Constitución y la ley.**

Art. 60.- Si el Proyecto mantiene vías que no formen parte del trazado vial municipal o de sus planes parciales urbanísticos, el mantenimiento vial y todas las obras de infraestructura y servicios básicos ejecutados en estos sectores, serán responsabilidad de los urbanizadores o de las organizaciones internas conformadas dentro del proyecto.

Art. 61.- Para proyectos de urbanizaciones o lotizaciones el Departamento Gestión de Obras Publicas revisará y aprobará el presupuesto de las obras de infraestructura presentado y determinará la tasa del 2 por mil del costo total del proyecto, para que la tesorería de acuerdo al COOTAD realice el cobro respectivo.

CAPITULO IX

DE LOS FRACIONAMIENTOS ESPECIALES

Art. 62.- Se considera fraccionamiento especial a las establecidas para el aprovechamiento racional de los recursos naturales, saneamiento ambiental, proyectos de interés local, nacional o telecomunicaciones, así como aquellos casos que se traten exclusivamente de herencias, sucesiones y disolución de la sociedad conyugal, cuando se trate de personas con discapacidad superior al 50% y personas que se encuentren en el Registro Social en programas que regenta el MIDUVI.

Art. 63.- La municipalidad será el ente de regulación y control sobre el Uso y Ocupación del suelo en el cantón Morona.

Art. 64.- Reestructuración Parcelaria. -Es un nuevo trazado de parcelas aprobado por la municipalidad, y se realizara entre lotes de cuerpo cierto de propiedad municipal o particular o entre lotes de cuerpo cierto particulares. Cumplirá uno o más de los siguientes fines:

- a) Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelas defectuosas;
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana;
- c) Relinderar predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los involucrados.

Esta operación será realizada a petición de parte o por iniciativa de la municipalidad, y en los casos que no afecten a la regulación vigente, serán aprobadas por Concejo Municipal, previo informe de la DGCURC.

Art. 65.- Integración de Lotes-Es la unificación de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objetivo de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación. Luego de realizados los trámites de aprobación por el Concejo Municipal se procederá a catastrar el lote resultado de la integración.



Gobierno Municipal del cantón Morona

La integración o unificación de lotes se basará en los artículos 483, 484 y 485 del COOTAD.

CAPITULO X

DE LA APROBACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Art. 66.- Los proyectos de fraccionamiento, serán revisados por la DGCURC con la finalidad, que los mismos cumplan con los requisitos y normativas técnicas establecidas en la presente ordenanza. Se emitirá un informe técnico del proyecto, si este cumple con todos los requisitos para su aprobación, pasará a la Comisión de Planificación y Presupuesto para su análisis y conocimiento, de no existir inconvenientes de tipo legal, se enviará al Alcalde para su aprobación, previa autorización del concejo municipal.

Esta aprobación no constituye autorización para transferir el dominio y en general para enajenar los lotes de terreno, sino únicamente permiso o licencia para empezar la ejecución de las obras de infraestructura.

Al presentar el anteproyecto o proyecto, según el caso, se determinarán las obras que el propietario y su representante pretendan realizar en ellas. La DGCURC, previa autorización del Alcalde o Alcaldesa, las aprobará o dispondrá las obras que se deben ejecutar. De igual manera la misma Dirección señalará la ubicación de las áreas verdes y comunales.

Art. 67.- Los anteproyectos de Urbanización, Lotización y Fraccionamiento en la zona rural, serán revisados por el DCGURC con la finalidad, que los mismos cumplan con los requisitos y normativas técnicas establecidas en la presente ordenanza. Se emitirá un informe técnico, si este cumple con todos los requisitos para su aprobación pasará a la Comisión de Planeamiento y Presupuesto para su análisis y conocimiento, de no existir inconvenientes de tipo técnico y Legal, se enviará al Alcalde para su aprobación como anteproyecto, previa autorización del seno del concejo municipal.

Art. 68.- Los proyectos de Urbanización, Lotización y Fraccionamiento en la zona rural, que han sido aprobados como anteproyectos, tendrán que cumplir con la ejecución de las obras de infraestructura de acuerdo al proyecto presentado, luego de un informe técnico que certifique la ejecución de las obras, se aprobara el proyecto definitivo, el mismo podrá ser aprobado por etapas de acuerdo al cronograma de trabajo y garantías entregadas para su efecto solo cumplido con este proceso podrá protocolizarse e inscribirse en el registro de la propiedad.

Art. 69.- Una vez cumplido con los pagos respectivos en la tesorería Municipal del 2 por mil del costo total del proyecto, por concepto de aprobación del fraccionamiento, el propietario cuyo fraccionamiento contenga áreas verdes y comunales deberán hacer la entrega de estos espacios al Gobierno Municipal en forma inmediata, los mismos que tienen que estar delimitados, luego de esta entrega la DGCURC emitirá el certificado de aprobación, y procederá a entregar al beneficiario el proyecto aprobado, adjuntando la



resolución del concejo municipal certificada por el secretario general.

CAPITULO XI

LA PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y TRASPASO DE DOMINIO DE LOS PREDIOS

Art. 70.- Los promotores o propietarios de cualquier tipo de fraccionamiento aprobado, protocolizarán en una notaría y procederán a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales a favor de la municipalidad, estas áreas no podrán enajenarse, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no estarán sujetos a ninguna negociación ni transferencia de dominio a título alguno, ni cederse el uso; no podrá cambiarse de categoría, no constarán en el activo del balance, pero se llevará un registro general con fines de administración.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, la municipalidad lo hará. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el Gobierno Municipal.

Art. 71.- Los Notarios y el Registrador de la Propiedad, para la protocolización e inscripción de un fraccionamiento aprobado, exigirán la Resolución del concejo municipal, el certificado de aprobación otorgado por el DGCURC, una copia del plano del proyecto, detalle de linderación, pago de alcabalas y otros documentos exigidos por sus competencias.

Art. 72.- Para el traspaso de dominio de los lotes pertenecientes a proyectos de Urbanizaciones y Lotizaciones, la DGCURC autorizará la transferencia de dominio, solo cuando se hayan ejecutado las obras de infraestructura.

CAPITULO XII

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En lo referente a zonificación, uso y ocupación del suelo, y todas las normas conexas se sujetarán para el efecto, a las que a su vez contenga el Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal.

SEGUNDA. - Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario y el arquitecto responsable, debidamente registrado en la DGCURC del Gobierno Municipal del Cantón Morona.

TERCERA. - El profesional proyectista, será responsable del cumplimiento de la Ordenanza vigente, de la veracidad de los datos y los planos presentados ante el Departamento de Control Urbano Rural y Catastro.

CUARTA. - En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite



Gobierno Municipal del cantón Morona

con la demanda a la municipalidad del cantón Morona, no se podrá realizar la partición sino con la resolución favorable Concejo Municipal. Si de hecho se realiza la partición, **esta será nula.**

QUINTA.- Si hubiere invasión u ocupación de las áreas verdes y comunales o de las instalaciones de servicios públicos, el Comisario Municipal de Construcciones realizará el procedimiento legal para el desalojo, previo informe del inspector de construcciones o en su defecto iniciará el proceso conforme a la denuncia respectiva y al parte de la Policía Municipal, para lo cual pedirá el apoyo de la fuerza pública, conforme lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

SEXTA. - Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verde y comunal, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse. En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal.

SÉPTIMA. - Si el propietario o promotor, desistiere de ejecutar el fraccionamiento, urbanización, lotización, las áreas verdes y comunales se revertirán a su favor, debiendo cubrir los costos de las escrituras; si se hubieren entregado en dinero se devolverá. Lo pagado por tasas de aprobación de planos y otros conceptos no será reversible.

OCTAVA. -El Concejo podrá acordar la suspensión hasta por un año, del otorgamiento de autorizaciones de fraccionamiento de terrenos, en sectores comprendidos en un perímetro determinado, con el fin de estudiar actualizaciones en los planes de Ordenamiento Territorial.

NOVENA. - Todo lo no previsto en esta Ordenanza, se sujetará al COOTAD y otras leyes conexas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Esta ordenanza se contempla como un Plan de Acciones Inmediatas y estará vigente hasta que se apruebe el Plan Ordenamiento Territorial con su respectiva Ordenanza y se publique en el registro oficial.

SEGUNDA. - ZONAS ESPECIALES: Se consideran estas zonas, con otro tipo de regulación y normativa, con la finalidad de solucionar problemas existentes por el número de fraccionamientos realizados, en zonas de posible consolidación.

ZE 1.- Circuito Vial Nueva Jerusalén - Paccha- Proaño, comprende los predios que están circunscritos por el circuito vial público.



Gobierno Municipal del cantón Morona

ZE 2.- Vía de acceso al Sector las Orquídeas, donde se ha definido un trazado vial, del acceso principal, generando una zona de 200 m a cada lado de la vía propuesta por la municipalidad.

En este tipo de proyectos emplazados en las Zonas Especiales se aprobarán lotes con un área útil mínima de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- **Se permitirán lotes de 1000 m² en un número máximo de 10**, con un frente mínimo de 20 m y una relación frente-fondo 1:4; con el tipo de implantación de las construcciones de tipo aislada. En este tipo de proyectos se presentara únicamente cuando las vías de ingreso se encuentren lastradas, exista dotación de energía eléctrica y de agua, cuando existan vías internas propuestas serán aprobados como anteproyecto hasta que estas sean abiertas y lastradas, ejecutado esta obra serán aprobadas como proyecto definitivo para su protocolización e inscripción en el registro de la propiedad; estos proyectos dejaran el 15% para áreas verdes y comunales cuando el proyecto original no lo haya hecho, el profesional responsable, presentará una propuesta de vialidad para el sector, que genere una trama vial articulada a la existente.

Dentro de estas zonas se permitirán proyectos de Urbanizaciones o Lotizaciones de acuerdo a lo que estipula la presente ordenanza.

TERCERA. - Para los proyectos de fraccionamiento que han sido aprobados hasta la fecha de sanción de la presente Ordenanza, y que no hayan cumplido con las especificaciones procedimentales legales y técnicas establecidas en la Ordenanza y el COOTAD; serán analizadas en la Comisión de Planificación y Presupuesto con la finalidad de proceder a su revocatoria o ejecución.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.- Deróguense todas las Ordenanzas anteriores y sus reformas.

DISPOSICIÓN FINAL. – Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad, así como en el Registro Oficial.



**Gobierno Municipal
del cantón Morona**

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal de Morona el **06 de noviembre de 2019.**

Ing. Franklin Galarza Guzmán



ALCALDE DEL CANTÓN MORONA

Abg. Ruth Cabrera Salas

SECRETARIA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA.-
REMISIÓN: En concordancia al art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito **"REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTOS DEL SUELO EN EL CANTÓN MORONA."**, que en sesiones del Concejo Municipal del Cantón Morona de **fechas 28 de agosto de 2019 y 06 de noviembre de 2019.**, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente.

Abg. Ruth Cabrera Salas
SECRETARIA GENERAL



ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA. - SANCIÓN Y PROMULGACIÓN: **Macas 06 de noviembre de 2019.** 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.

Ing. Franklin Galarza Guzmán
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA





**Gobierno Municipal
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 **15H00 del 06 de noviembre de 2019.**- Proveyó y firmó el decreto
que antecede el Ing. Franklin Galarza Guzmán, Alcalde del Cantón Morona. - CERTIFICO.

**Abg. Ruth Cabrera Salas
SECRETARIA GENERAL.**

