

LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTON MORONA

Considerando:

Que en la reforma a la Ley Orgánica de Régimen Municipal, publicada en el Registro Oficial 429 del 27 de septiembre del 2004, en el Art. 64, numeral 1, se establece "... ejercer la Facultad legislativa cantonal a través de ordenanzas, dictar acuerdos o resoluciones, de conformidad con sus competencias, determinar las políticas a seguirse y fijar las metas de la municipalidad..." y en su parte final el Art. 14 de la misma ley, establece la "obligación de facilitar y promover el control social";

Que el Art. 64, literal 49 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, entre las atribuciones y deberes del Concejo, dispone "ejercer las demás atribuciones que le confiere la ley y dictar las ordenanzas, acuerdos, resoluciones y demás actos legislativos para el buen gobierno del Municipio";

Que el Art. 161 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, dispone la preparación de un plan de desarrollo municipal, cuyo destino es prever, dirigir, ordenar y estimular el desenvolvimiento de los pueblos en las órdenes social, económico, físico y administrativo;

Que el Art. 161, literal E) de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, faculta proceder a la zonificación, estudiar y prever las posibilidades de crecimiento y determinar las zonas de expansión;

Que el Art. 161 literal G) de la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone: "la municipalidad debe velar porque las disposiciones del Concejo y las normas administrativas sobre el uso de la tierra y la ordenación urbanística en el territorio del cantón, tengan cumplida y oportuna ejecución";

Que el Art. 161, literal J) de la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone: "preparar los proyectos y ordenanzas a que se refiere el código civil y en especial las señaladas en los artículos 633 y 636 de dicho cuerpo legal."; y,

Que en uso de las facultades que el confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal,

Resuelve:

EXPEDIR LA ORDENANZA DE ORNATO Y FÁBRICA DEL CANTON MORONA.

Art. 1.- Ninguna persona natural, jurídica ya sea pública o privada, podrá construir sin permiso especial de autoridad competente, obra alguna sobre calles, plazas, puentes, playas, terrenos fiscales y demás lugares de propiedad nacional. Conc. Art. 634 del Código Civil y Art. 161, literal L) de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 2.- El constructor tramitará el permiso a que se refiere en el artículo 1, previa delineación y compromiso escrito del propietario del predio, de respetar la línea de fábrica y de las demás condiciones establecidas por la Dirección de Planificación Urbana y las direcciones técnicas correspondientes, cuando se trate de calles, plazas o parques.

Art. 3.- El Municipio es responsable de vigilar y hacer cumplir que tales edificaciones se realicen respetando la línea de fábrica que se estableciere en el Plan de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano, dentro de las condiciones necesarias de salubridad e higiene, adoptando las medidas apropiadas a fin de facilitar la instalación de las conexiones de agua potable, canalización, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos y demás servicios urbanos que a la fecha estuvieren instalados en la ciudad.

Toda persona natural, jurídica o pública edificará previa aprobación de los planos de construcciones, la misma que, sin este requisito no podrán llevarse a cabo; por lo tanto, toda construcción, ampliación, reconstrucción de edificios, muros o cerramientos no podrán efectuarse sin autorización previa del Municipio.

Art. 4.- Las calles, plazas, espacios verdes de la ciudad y subsuelos pertenecientes a éstos, no podrán ser ocupadas en parte alguna por columnas, pilastras, gradas, umbrales y cualquier otra clase de construcción destinadas a servir de comodidad u ornato de los edificios.

Art. 5.- Las construcciones que se realicen dentro del perímetro urbano deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a) El predio de asentamiento de la construcción deberá estar dotado de obras de urbanización (alcantarillados, aguas servidas, agua potable) o contar con los estudios de servicios básicos;
- b) Respetar las líneas de fábrica en base al Plan de ordenamiento territorial en vigencia;
- c) La altura mínima útil de las construcciones serán de 2,40 mts en todos los niveles;
- d) La altura total de las edificaciones circundantes al aeropuerto se sujetarán a las disposiciones determinadas por la Dirección Nacional de Aviación Civil; y,
- e) En toda construcción pasada los dos niveles, se exigirá planos estructurales.

Art. 6.- Toda persona natural o jurídica que desee realizar cualquier tipo de construcción, presentará previamente una solicitud al Alcalde con la carta de pago y conteniendo la siguiente información:

1) Para el caso de nuevas edificaciones:

- a) Dos copias del plano respectivamente legalizado por el peticionario y el arquitecto diseñador, con el detalle de la distribución pertinente a las habitaciones y servicios e instalaciones;

b) Localización y lindero de la propiedad, acompañados para el efecto de los respectivos títulos de propiedad o la autorización del propietario para edificar;

c) Materiales a emplearse; y,

d) Contrato de Dirección Técnica con un profesional en la rama de la construcción.

2) Para el caso de reconstrucción o ampliación:

a) Línea de fábrica;

b) Localización y linderos de la propiedad;

c) Materiales a emplearse;

d) Dos copias de los planos respectivamente legalizados por el peticionario y arquitecto diseñador; y,

e) Contrato de dirección técnica con un profesional en la rama de la construcción.

6.1. La Municipalidad no otorgará permisos de construcción para remodelaciones o ampliaciones en construcción edificadas contraviniendo a disposiciones legales.

6.2. Toda construcción tendrá un cerramiento provisional de protección sin perjuicio del pago por ocupación de vía pública.

Art. 7.- El Municipio previa la aprobación de los planos para ampliación o reconstrucción, deberá inspeccionar el predio o edificio en el que va a realizar la obra y, exigirá que ella contemple los requisitos indispensables de habitabilidad como: ventilación, iluminación e higiene. Cumplidos estos requerimientos se podrá dar la autorización.

Art. 8.- La inspección que realice el funcionario o técnico designado para el efecto, con el fin de brindar mejor atención y celeridad con los trámites, entregará la autorización con una copia de los planos aprobados y el informe técnico dentro de un plazo máximo de ocho días de presentada la solicitud. La Oficina de Recaudación procederá a emitir el correspondiente título de crédito por concepto de aprobación de planos e inspección de construcciones, de acuerdo con lo prescrito en el Art. 401 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal como paso previo a la iniciación de la obra, y el valor estipulado en la Ordenanza que fije las tasas por aprobación de planos e inspección de construcciones determinadas en el Art. 398 de la invocada ley.

Art. 9.- El Inspector de las construcciones de la I. Municipalidad del Cantón Morona, realizará inspecciones periódicas a las edificaciones; y, cuando constate que la misma no cumple con las especificaciones contempladas en el plano aprobado por el Departamento de Planificación Urbana, o que no se cumpla las condiciones impuestas en el respectivo informe, dispondrá la paralización indefinida de la misma, hasta que el Director del Departamento de Planificación determine lo que corresponda. El infractor, previo juzgamiento respectivo podrá ser sancionado con una multa equivalente al 5%

del valor real de la construcción, de acuerdo al avance respectivo, sin perjuicio de que dicha construcción pueda ser demolida. Para el cumplimiento de este artículo se realizará el siguiente procedimiento:

El control y vigilancia de construcciones de hormigón armado, madera y/o mixta de la ciudad de Macas, será ejercido directamente por el Departamento de Planificación, de la siguiente manera:

- a) El Inspector de Construcciones realizará inspecciones diarias a las diferentes edificaciones que se estén ejecutando en la ciudad de Macas, para verificar si éstas cumplen los requerimientos legales;
- b) De detectar anomalías en las construcciones, tales como: estar edificando sin planos aprobados por el Municipio, irrespetar los retiros determinados en la presente ordenanza, remodelaciones arbitrarias, variación de los planos, ausencia de dirección técnica, el Inspector de Construcciones pondrá en inmediato conocimiento del Director de Planificación Urbana, indicando: La infracción cometida, los avances construidos, el área total de la construcción o del espacio remodelado o variado, los valores y avances reales de construcción, el nombre del propietario y la dirección exacta;
- c) El Director de Planificación remitirá un informe completo al Procurador Síndico Municipal, sugiriendo además, la sanción que deba aplicarse. Inmediatamente el Procurador Síndico correrá traslado del expediente al Comisario Municipal disponiendo se realice el juzgamiento correspondiente por la contravención. El Comisario Municipal, siendo competente para juzgar las contravenciones de acuerdo a las prescripciones del Art. 393 inciso segundo del Código de Procedimiento Penal, Art. 167, literal G) de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; y, Art. 17, literales B) y J) de la Ordenanza que Reglamenta la Estructura Orgánica Funcional de la Ilustre Municipalidad del Cantón Morona; procederá en observación de lo que prescriben los Arts. 397 y/o 398 del Código de Procedimiento Penal; y,
- d) Para el juzgamiento de estas contravenciones se clasificarán de la siguiente manera:
Contravenciones de primera clase y de segunda clase.

Art. 9.1.- Contravenciones de primera clase.- Para este procedimiento se aplicará lo prescrito en el Art. 397 del Código de Procedimiento Penal, siendo competente el Comisario Municipal y sujetándose a este procedimiento:

- a) Quien construya sin planos ni permiso de construcción que otorga el Departamento de Planificación Urbana, pero dentro del área permitida y respetando los retiros, será sancionado con una multa del 5% por el avance de la construcción según el avalúo real y total de la obra, sin perjuicio de que el infractor en un plazo de ocho días solucione el inconveniente; y,
- b) Quien construya con los respectivos planos y permisos otorgados por el departamento correspondiente, respetando los retiros y la línea de fábrica, pero que en el momento de su ejecución no se ajuste fielmente a los planos respectivos, será sancionado con el 5% del valor del espacio modificado o del área total de ejecución, de acuerdo al avalúo real de construcción, sin perjuicio de que el infractor deba

solucionar el inconveniente, en un plazo máximo de ocho días; mientras no se subsane dicho inconveniente se suspenderá la obra.

Art. 9.2.- Contravenciones de segunda clase.- Toda persona natural, jurídica ya sea pública o privada edificará previa aprobación de los planos de construcciones, las mismas que sin este requisito no podrán llevarse a cabo, por lo tanto toda construcción o ampliación, reconstrucción de edificios, muros o cerramientos no podrá efectuarse sin autorización previa del Municipio. Para la aplicación de la presente ordenanza son contravenciones de segunda clase las edificaciones que se realicen sin respetar retiros frontales y laterales, o en lugares no permitidos por la ley y las ordenanzas.

El procedimiento para su juzgamiento lo ejercerá el Comisario Municipal, como Juez Especial de Contravenciones, fundamentado en el Art. 161 literal L), inciso segundo de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, sujetándose al procedimiento establecido en el Art. 398 del Código de Procedimiento Penal. El contraventor será sancionado con una multa equivalente al 5% del valor real de la construcción de acuerdo al avance de la obra sin perjuicio de que se ordene su demolición.

La nomenclatura y valores reales de construcción referencial en dólares o por avances para considerar las multas, presentará el Director de Planificación Urbana al Concejo para su conocimiento, dentro del primer mes de cada año, con la respectiva actualización de los valores y, hará referencia a la presente ordenanza. Estos valores deberán ser publicados a través de los medios de difusión incluido el sitio web del Ilustre Municipio del Cantón Morona.

El Inspector de Construcciones será administrativamente responsable por acciones u omisiones en el cumplimiento de sus funciones.

Art. 10.- Se instituye la acción popular para denunciar las construcciones clandestinas.

Art. 11.- La ocupación de vía pública con materiales de construcción o desechos se sujetarán al gravamen determinado en la respectiva ordenanza.

Art. 12.- El Concejo Cantonal está facultado a ordenar y efectuar la demolición o reparación de edificios que por su estado constituyen peligro para la salud e integridad física de los moradores y transeúntes. Para el efecto se notificará al propietario, concediéndole un plazo de hasta sesenta días, dentro de los cuales dicha persona procederá con la demolición o reparación; vencido este plazo y de no haberse acatado lo dispuesto por el Municipio, se procederá según lo determina el Art. 161 literal M) de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 12.1.- Se cambia la denominación, de “zona comercial” a “zona central”, la misma que tiene la siguiente delimitación: Norte: Una línea imaginaria que une los siguientes puntos: Desde la malla del aeropuerto y proyección de la calle Vidal Rivadeneira hacia el Este por dicha calle hasta el barranco del río Upano. Sur, línea imaginaria que une los siguientes puntos: Desde la malla del aeropuerto y proyección de la calle Juan de Salinas hacia el Este, hasta la intersección de las calles Juan de Salinas y Av. 24 de Mayo en ambos frentes, hacia el Norte, hasta la intersección de la Av. 24 de Mayo y Kiruba, hacia el Este hasta la intersección de la Av. La Ciudad y calle Juan de la Cruz. Este, barranco del Upano, y Oeste, malla del cerramiento del aeropuerto.

Se excluye de esta normativa la Av. Juan de la Cruz desde la intersección de la calle 9 de Octubre hacia el Este, en donde se declara zona residencial.

En la calle Juan de Salinas, entre la Av. 29 de Mayo y la Av. 24 de Mayo, en la vereda Sur, se implantará edificaciones sin retiros, dejando en cada esquina un retiro de tres metros según el plano que se adjunta.

Art. 12.2.- Se establece como zona de protección ecológica el área comprendida desde la calle Calixto Velín hacia el Norte siguiendo la vía al Puyo.

Art. 13.- La demolición de construcciones efectuadas con posterioridad y en contravención de esta ordenanza, no dará derecho a reclamo de indemnización alguna; así como por otra parte el Municipio podrá oponerse a la reparación o construcción de edificios cuando estime que los mismos pueden detener u obstaculizar el progreso urbanístico de las ciudades o poblaciones.

Art. 14.- Todo edificio que se construya o repare en forma alguna, necesariamente tendrá que ser pintado en todo su frente y lugares visibles desde las calzadas, así mismo los solares no edificados mantendrán cerramientos de acuerdo con la ordenanza vigente, y su cumplimiento será a partir de la notificación, realizada por el Comisario Municipal; en caso de incumplimiento se sancionará con una multa de 5 USD por metro lineal frontal, que serán con cargo a la cuenta del deudor para pago en la Municipalidad conjuntamente con los pagos de otros servicios.

Las edificaciones deberán pintarse dentro de los primeros cuatro meses de cada año, al efecto se realizará publicidades por los medios de comunicación y, quienes incumplieren con esta disposición serán pecuniariamente sancionados con una multa del 30% del valor real del pintado de las fachadas, los mismos que pueden ser ingresados para que se paguen en la respectiva Municipalidad conjuntamente con los otros servicios.

14.1.- Los cerramientos pueden ser de hormigón armado o cercas vivas ornamentales.

14.2.- Las aguas lluvias de las edificaciones deben ser evacuadas mediante bajantes perdidas u ornamentales vistas, las mismas que se conectarán a las matrices de alcantarillado. Los propietarios de las edificaciones existentes darán cumplimiento a esta disposición en un plazo máximo de seis meses desde la notificación.

Art. 15.- Prohíbese manchar las paredes de los edificios o construcciones públicas o privadas; las propagandas comerciales, los afiches, anuncios y o carteles, se colocarán en lugares que para el efecto designe la Municipalidad. Los letreros luminosos y otros, deberán ser ubicados en forma vertical y pegados a la fachada y perpendicular a la vía, con un máximo de 80 centímetros de ancho y a una altura mínima de 3,00 metros desde la calzada. Quien contraviniera esta disposición, pagará los daños ocasionados sin perjuicio de una multa de cincuenta dólares americanos y, en caso de reincidencia el doble.

La colocación de propaganda política se sujetará a las disposiciones existentes en la ordenanza vigente.

Concédese acción popular para denunciar las contravenciones a esta disposición, siendo el Comisario Municipal el encargado de aplicar las sanciones a que hubiere lugar, respetándose el proceso y competencia determinada en el Código de Procedimiento Penal.

Art. 16.- Si cualquier persona natural o jurídica, tratare de urbanizar un terreno de su propiedad, ubicado dentro o fuera de los límites urbanos de la ciudad o dentro de las áreas de expansión urbana, deberá presentar el proyecto detallado para estudio y aprobación del Concejo, este organismo aprobará mediante la expedición de una ordenanza.

Art. 17.- Se prohíbe la construcción de kioscos y casetas provisionales dentro de la zona central, los kioscos existentes tienen un plazo máximo de un año para su retiro, a partir de la notificación municipal, caso contrario se procederá conforme a la ley.

Art. 18.- La Municipalidad otorgará permisos para construcciones provisionales destinadas a bodegas para construcción de edificaciones, las mismas que serán desmontadas en un plazo máximo de tres meses, pudiendo ser renovado previa autorización de la Dirección de Planificación.

Disposición transitoria.- Las construcciones existentes en la zona residencial y que no han cumplido el retiro de tres metros, se incorporarán en un inventario con el fin de que no se incrementen más construcciones que contravengan las disposiciones legales.

Todo cuanto estuviere establecido en la presente ordenanza y las disposiciones en ella emanadas, regirán a partir de su promulgación quedando derogadas todas las que se opongan a la presente.

***Artículo referencial.-** Es deber de la Municipalidad legislar conforme a lo establecido en las leyes vigentes; al efecto el Arq. Hugo Marcelo Morales Sanmartín, Director de Planificación Urbana presenta un Proyecto de reforma a los Arts. 9 y 12 de la ordenanza vigente, la misma que fue sancionada por el Sr. Ulbio Cárdenas Saquicela en fecha 2 de febrero de 1997, actuando como Secretario el Sr. Florencio Molina; el proyecto fue analizado y discutido en la Comisión de Planeamiento y Urbanismo presidida por el Concejal Sr. Florencio Salvador Molina Pérez, el 28 de enero del 2005, se corre traslado a la Comisión de Legislación, presidida por la Ab. Betty Chica Moncayo e integrada por los señores Florencio Molina Pérez, Ing. Com. Miguel Montenegro y Lcdo. William Jaramillo y respaldados por los concejales Lcdo. Germán Navarrete, Lcdo. Gabriel Awananch y Sr. Franklin Puente, se procede al análisis y estudio respectivo, en la sesión del día 9 de febrero del 2005, para que pase a ser analizado, discutido y aprobado en primer debate en el seno del Concejo. La Comisión de Legislación procede a la redacción de la presente ordenanza, luego de que se han incluido modificaciones a cada uno de los artículos existentes es aprobada en segunda discusión en la sesión ordinaria del día 15 de febrero del 2005, enviada al señor Alcalde para su respectiva sanción el 18 de febrero del 2005; a través de la devolución que realiza el señor Alcalde, la ordenanza es analizada y aprobada en la sesión del 21 de febrero del 2005.*

Dada y firmada en la sala de sesiones del Ilustre Municipio del Cantón Morona.

f.) Ing. Julio Rodrigo López Berneo,
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA.

f.) Abg. Verónica Gomezjurado C.,
SECRETARIA GENERAL.