



ORDENANZA 014-2024

ORDENANZA DE LA LOTIZACIÓN “BUENOS AIRES LOTE 5” DE CARLOS WILMER GALARZA GUZMAN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La parroquia Macas sector Noroccidental de la ciudad, Barrio la Florida, se desarrolla constantemente, por lo que la municipalidad aprobó el trazado vial del sector quedando manzaneros producto del trazado vial, así 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 el propietario requieren dividir sus predios 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, para la construcción de viviendas 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 “BUENOS AIRES LOTE 5”, con fundamento en lo siguiente.

El Ab. Carlos Wilmer Galarza Guzmán. Es propietario de un predio de gran extensión y que se encuentra en la prolongación de la calle Carolina Aguayo, Calle Carlos Encalada, Calle padre Manuel Paucar y calle Eulalia Velín de la parroquia Macas, el propietario requiere fraccionar 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 “BUENOS AIRES 5”, 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 ibidem, 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 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 receptor la documentación y emitir los informes después de revisados los proyectos de fraccionamiento del suelo en el Cantón Morona.

CAPITULO I OBJETO, AMBITO Y DEFINICIONES

Art. 1.- Objeto. - Establece normas y procedimientos aplicables a la creación y funcionamiento de la Lotización "BUENOS AIRES 5".

Art. 2.- Ámbito. – El ámbito de la aplicación de esta normativa será para la creación de la Lotización "BUENOS AIRES 5" de propiedad del Sr. Carlos Wilmer Galarza



Guzmán, la misma que se encuentra ubicada en el sector noroccidente de Macas, dentro del área urbana de la parroquia Macas perteneciente al Cantón Morona, Provincia de Morona Santiago, entre las calles Carolina Aguayo, Eulalia Velín, Manuel Paucar y Carlos Encalada.

Art. 3.- El terreno a Lotizar se conforma de un predio con una superficie total de 9.167.93 metros cuadrados, producto de la COMPRA VENTA, celebrada el día 14 de diciembre del 2023, protocolizada en la Notaria Cuarta del cantón Morona e inscrito en el Registro de la Propiedad el día 20 de diciembre del 2023, constante en el Tomo: 4, Folio Inicial: 1.518, Folio Final: 1.518, Numero de Inscripción: 1.486, Numero de Repertorio: 3.343, de una superficie de 9.167.93 m²

Art. 4.- El predio de la Lotización tiene los siguientes linderos y dimensiones: Al Norte: Con Calle Carolina Aguayo en 114.32 m.; Al Sur: Con Calle Eulalia Velin en 20.61 m.; Al Este Con Calle Carlos Encala en 22.03 y congregación de las Hermanitas de los ancianos Desamparados en 136.94 m. al Oeste con Calle Padre Manuel Paucar en 120.60 m.

Art. 5.- La Lotización " BUENOS AIRES 5 ", consta de 16 lotes, Área en Vías. El Área Verde y Comunal se deja en la primera afección vial del propietario anterior:

CUADRO DE AREAS	
LOTES	AREA M2
LOTE 5 A1	455,36
LOTE 5 A2	451,88
LOTE 5 A3	451,88
LOTE 5 A4	451,88
LOTE 5 A5	451,88
LOTE 5 A6	831,62
LOTE 5 A7	869,77
LOTE 5 A8	489,15
LOTE 5 A9	486,11
LOTE 5 A10	512,13
LOTE 5 A11	462,23
LOTE 5 A12	454,63
LOTE 5 B1	466,9
LOTE 5 B2	530,21
LOTE 5 B3	470,01
LOTE 5 B4	453,14
CALLE PROYECTADA	879,15
TOTAL	9167,93

Art. 6.- Ubicación del área verde. - El área destinada para espacio verde y comunal está concentrada en una sola superficie, de acuerdo a la protocolización de la



afección Municipal FORMULARIO NRO-3738-DG CURC-2023, y registrada en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona con fecha 23 de mayo del 2023.

Art. 7.- Uso Principal. - La Lotización "BUENOS AIRES 5" es exclusivamente de uso residencial principalmente, y los demás usos de suelo de equipamiento urbano que las leyes y ordenanzas determinan Conforme el uso de suelo del sector.

Art. 8.- Tasas y Contribuciones: 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, la aprobación de la lotización "BUENOS AIRES 5", se protocolizará en una Notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona.

Art. 10.- La lotización " BUENOS AIRES 5 " 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.- Obras Etapas: La lotización " BUENOS AIRES 5" 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 por lo que las obras se ejecutaran de acuerdo a los planos aprobados por la Municipalidad del cantón Morona, de acuerdo al plazo y al cronograma presentado.

1. CONTRUCCION DE BIODIGESTORES: La construcción de los biodigestores dentro de la lotización "Buenos Aires 5", será de responsabilidad exclusiva del promotor del proyecto de lotización, por lo que los biodigestores se instalarán previo a ser enajenado cada uno de los lotes. El mantenimiento y correcto funcionamiento será de responsabilidad del promotor del proyecto de la lotización y nuevo propietario.

El promotor del proyecto de lotización y su nuevo propietario deberán garantizar que los biodigestores cumplan con todas las normativas ambientales y técnicas vigentes y deberán ser construidos conforme a los planos y especificaciones técnicas aprobadas por la municipalidad por intermedio de la dirección de gestión de agua potable y alcantarillado del Gobierno Municipal del Cantón Morona.

2. MANTENIMINETO DE BIODIGESTORES: El mantenimiento regular y la operación de los biodigestores son de responsabilidad única y exclusiva de los propietarios o copropietarios de los lotes en los que se instalen. Esto incluye la limpieza periódica, reparación de cualquier daño y la sustitución de partes defectuosas; de igual manera la disposición final de los lodos será en el lugar



en el que la Dirección de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado lo indiquen; y los propietarios o copropietarios de los lotes son responsables de los valores generados por los servicios ocasionados.

- 3. EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD MUNICIPAL:** El Gobierno Municipal del cantón Morona no se hace responsable por el mantenimiento, traslado de lodos, reparación o cualquier tipo de afectación que pudiera ocurrir en los biodigestores instalados en la Lotización "Buenos Aires 5". La responsabilidad total recae sobre los propietarios o copropietarios de los lotes, quienes deberán garantizar que los biodigestores operen de manera segura y eficiente.
- 4. INSPECCIONES Y NORMATIVAS:** a pesar de que el Gobierno Municipal del cantón Morona no es responsable del mantenimiento de los biodigestores, se reserva el derecho de realizar inspecciones periódicas para asegurar que se cumplan con las normativas ambientales y de salud pública. En caso de encontrar incumplimientos, la municipalidad podrá imponer sanciones y exigir la corrección de las deficiencias detectadas a costa de los propietarios o copropietarios.
- 5. DESCARGAS PLUVIALES:** Es responsabilidad del promotor del proyecto de lotización, propietario o copropietario de los lotes la evacuación de las aguas pluviales, mismas que deberán ser canalizadas hacia una zanja de infiltración, la misma que será de acuerdo a los planos y diseños aprobados por el Gobierno Municipal del Cantón Morona por intermedio de la dirección de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado.

CAPITULO II NORMAS TÉCNICAS

Art. 12.- La lotización " BUENOS AIRES 5", se sujetará a las disposiciones de este capítulo.

Art. 13.- Tipo de Edificación. - El tipo de edificación o equipamiento a construirse en la lotización " BUENOS AIRES 5" es según el diseño del proyecto que plantee cada propietario con su profesional cumpliendo con lo que especifican las ordenanzas Municipales y uso de suelo del sector:

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 deberán estar de conformidad con las especificaciones técnicas contempladas en los planos que apruebe el Gobierno Municipal del Cantón Morona.

Art. 14.- Solar No Edificado – Se procederá a dar cumplimiento en lo dispuesto en el



art 507 del COOTAD.

Art. 15.- Indivisibilidad.- Los lotes producto de la lotización serán indivisibles, en consecuencia no serán susceptibles de subdivisiones, fraccionamientos, lotizaciones futuras, o enajenación por partes o en acciones judiciales como la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, condición que se incorporará en las escrituras de transferencia de dominio, en la inscripción en el Registro de la Propiedad, en las fichas catastrales y en los Certificados de Línea de Fabrica o Normas particulares respectivos, además no se admitirá la declaratoria de propiedad horizontal.

Art. 16.- Calles – las calles de acceso a la lotización son la Calle Eulalia Velín, calle Carolina Aguayo, Calle Carlos Encalada y calle Padre Manuel Paucar y la vía interna, será de acceso Vehicular y está denominada como calle proyectada 2, cuya área es de 879.15 m², con ancho 12.00 m. y consta como área en vías que se entregará al Gobierno Municipal del Cantón Morona.

Art. 17.- Provisión de Agua potable y Bio digestores, Red Eléctrica, equipos de Internet y telefonía. - La lotización " BUENOS AIRES 5", proveerá dentro de la lotización servicios de agua, tratamiento de aguas servidas mediante Biodigestores de acuerdo a los estudios aprobados, 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 los biodigestores será responsabilidad del promotor del proyecto o los propietarios que integren la misma.

Art. 18.- 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. 19.- Plazo De 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.

Art. 20.- 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. 21.- Usos del Suelo. - En general La lotización " BUENOS AIRES 5 ", se sujetará:



1. Uso predominante del Uso de suelo.
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 las edificaciones que no hayan sido debidamente planificadas y aprobadas por el Gobierno Municipal del cantón Morona.

Art. 22.- Protocolización de Planos. - La lotización " BUENOS AIRES 5 ", 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. 23.- 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. 24.- De LAS GARANTIAS. - para el cumplimiento de dotación de las obras de infraestructura en la Lotización " **BUENOS AIRES 5** ", el propietario deja como garantía el **Lote 5A7 y 5A6**, el mismo que deberá ser hipotecado a nombre del gobierno municipal del cantón Morona. Esta garantía mediante hipoteca se levantará previo informe técnico del cumplimiento total de las obras a ejecutar.

Art. 25.- Facultad para enajenar. - La dirección de Gestión de Control Urbano Rural y Catastros, dentro de los requisitos para la enajenación de los lotes producto de esta lotización, solicitará el certificado de instalación del biodigestor conforme a los planos aprobados, el mismo que será emitido por parte de la dirección de Gestión de Agua Potable y alcantarillado.

CAPITULO III DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 26.- Del Juzgamiento. - Las infracciones urbanísticas y/o de edificación, por incumplimiento a lo establecido en esta Ordenanza, serán juzgadas en base a lo que determina la ordenanza que establece el procedimiento administrativo sancionador en el gobierno Municipal del Cantón Morona.

Art. 27.- Responsabilidad. - El promotor de 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 están en dominio del propietario y que no cuentan con el respectivo permiso de construcción y/o que se hayan realizado sin respetar las normas de edificación establecidas en las ordenanzas municipales.

Art. 28.- 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.

CAPÍTULO IV DISPOSICIONES GENERALES

Art. 29.- Tipo de Edificación y Retiros. - Los tipos de edificación que se autorizarán son:

- a) Vivienda de una o dos plantas, aislada 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 NEC 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 de la dirección de gestión de control urbano rural y catastros por los respectivos propietarios de los lotes.
- b) Todos los equipamientos que el Uso de suelo permita en el sector respetando el informe de regulación urbana y uso de suelo para el sector

Art.30.- Diseño de la Lotización. - El diseño de la Lotización está conformada por una vía central planificada por el promotor donde se emplazan 16 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 DISPOSICION FINAL

Art. 31.- De la Vigencia. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por parte de Ejecutivo y promulgación en la página web, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.



**MUNICIPIO
DE MORONA**

Administración 2023-2027

    Municipio de Morona

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Morona, el 02 de septiembre del 2024.

Mgs. Francisco Alfredo Andramuño R. Abg. Jelly Vanessa González Zabala
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA 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 LA LOTIZACIÓN “BUENOS AIRES LOTE 5” DE CARLOS WILMER GALARZA GUZMAN”** que en sesiones del Concejo Municipal del Cantón Morona de fechas 26 de agosto y 02 de septiembre del 2024, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente.

Ab. Jelly Vanessa González Zabala
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA. - SANCIÓN Y

PROMULGACIÓN: Macas a 04 de septiembre 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



**MUNICIPIO
DE MORONA**

Administración 2023-2027

    Municipio de 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 12H00 del 04 de septiembre 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 MUNICIPAL