



ORDENANZA 022-2024

ORDENANZA PARA LA CREACION DE LA LOTIZACION DEL SINDICATO DE OBREROS DEL GAD PROVINCIAL DE MORONA SANTIAGO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Sindicato de Obreros del GAD de Morona Santiago, que en adelante se denominará “EL PROMOTOR”, es propietario de un predio de 20 hectáreas de extensión y que se encuentra ubicado en el sector las Flores, Santa Ana – Sevilla Don Bosco, Km 3 de la vía Macas – Puyo, la propietaria con fecha 09 de Diciembre del 2011, presento ante la Municipalidad el ante proyecto de lotización el mismo que para cumplir con la ley y las ordenanzas para el sector se requirió la planificación y apertura de varias vías donde se ubicaran los lotes, también se contempló construir el sistema eléctrico, sistema de agua potable, para el mencionado proyecto, cumplidos estos objetivos a fin de que, mediante la Ordenanza se regule la creación y funcionamiento de la lotización, misma que se denominara lotización “**LAS FLORES**”, con fundamento presentamos en lo siguiente.

CONSIDERANDO:

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

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

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

Que, los literales a) y x) del artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del mismo Código respecto de las atribuciones del Concejo Municipal y Metropolitano señalan: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y, (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de



conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".

Que, la Reforma a la Ordenanza para la Elaboración de proyectos de Fraccionamientos del suelo en el cantón Morona; establece que: El Gobierno Municipal del Cantón Morona, por intermedio del Departamento de Gestión de Control Urbano Rural y Catastros (DGCURC), será el encargado de receptor la documentación y emitir los informes después de revisados los proyectos de fraccionamiento del suelo en el Cantón Morona.

Que, El Sindicato de Obreros del GAD de Morona Santiago, una vez conocido que el Comité de Gestión de Agua para el sector las Flores, ha sido reconocido por la I. Municipalidad del Cantón Morona, con fecha 17 de noviembre del 2023, firmamos una acta de compromiso y entre los puntos acordados específicamente en el numeral 2, establece *"Para que el Comité de Gestión de Agua entregue el certificado que el dueño de un lote solicite para iniciar el proceso de escrituración en la Ilustre Municipalidad, el solicitante deberá presentar dos certificados emitidos por el Sindicato, el primer certificado será de NO ADEUDAR al Sindicato, y el segundo documento será el certificado de posesión y propiedad del lote, una vez que obtengan los dos certificados, el dueño solicitante abonará la cantidad de 150,00 dólares que serán cancelados a la tesorera del Comité de Gestión de Agua y se procederá a extender el certificado para que saque las escrituras de su lote en la Ilustre Municipalidad, este trámite será individual para cada lote que se requiera escrituras"*

CAPITULO I OBJETO, AMBITO Y DEFINICIONES

Art. 1.- Objeto. - Establece normas y procedimientos aplicables a la creación y funcionamiento de la lotización "**LAS FLORES**", con el objeto de regular su funcionamiento administrativo, regular normas internas de cuidado de los espacios, como áreas verdes, áreas de uso comunal, cuidar las zonas de protección y conservación de los recursos hídricos: Las zonas de recarga, vertientes, quebradas, manantiales, ríos, y las áreas naturales existentes, establecer sistemas de seguridad interna de la lotización, vigilar el fiel cumplimiento de esta ordenanza y el buen convivir de sus asociados.

Art. 2.- Ámbito. – la aplicación de esta ordenanza será ejecutada en la lotización "**LAS FLORES**"

Art. 3.- El predio donde se sitúa la lotización "**LAS FLORES**" tiene los siguientes linderos:

NORTE: con terrenos del señor Arichabala en noventa y tres metros con noventa y un centímetros (93,91cm) y en ciento treinta y dos con cincuenta y seis centímetros (132,56cm), con terrenos de Emilio Rivadeneira en treinta y siete metros con setenta y dos centímetros (37,72cm), y cincuenta y tres metros con setenta y seis centímetros (53,76cm).



SUR: Con terrenos de Miguel Vega Carrillo en treinta y cuatro metros con sesenta y seis centímetros (34,66cm), en diecisiete metros con noventa y cuatro centímetros (17,94cm), en catorce metros con setenta centímetros (14,70cm), en veinte y nueve metros con sesenta centímetros (29,60cm), en veinte y dos metros con ochenta y cuatro centímetros (22,84cm), en diecisiete metros con cuarenta y dos centímetros (17,42cm), en treinta y dos con cuarenta y ocho centímetros (32,48cm), en treinta y seis metros con veinte y ocho centímetros (36,28cm), en cincuenta y siete metros con ochenta y ocho centímetros (57,88cm), en treinta y un metros con sesenta y dos centímetros (31,62cm) y en veinte y cuatro metros con cuarenta y nueve centímetros (24,49cm).

ESTE: con terreno de Filomeno Jaramillo en setecientos treinta y tres metros con treinta centímetros (733,30cm).

OESTE: Con terrenos de Zoilo Emilio Rivadeneira en cincuenta y siete metros con setenta centímetros (57,70cm), en treinta y tres metros con ocho centímetros (33,08cm), en noventa metros con cincuenta y seis centímetros (90,56cm), en noventa metros con cincuenta y seis centímetros (90,56cm), en ochenta y cinco metros con diecisiete centímetros (85,17cm), con terrenos de Emilio Gómez en cincuenta y tres metros con veinte y dos centímetros (53,22)cm, en ciento treinta y cinco metros con sesenta y seis metros (135,66cm), y en cincuenta y un metro con un centímetro (51,01cm), con camino vecinal en doce metros con veinte y dos centímetros (12,22cm), con terrenos de Manuel Marcelino Rivadeneira, en cuarenta y nueve metros con cincuenta y cuatro centímetros (49,54cm), en noventa y seis metros con treinta y dos centímetros (96,32cm) y en treinta y un metros con treinta y tres centímetros (31,33cm). El inmueble cuya lotización ha sido solicitada tiene superficie de 200.000 m², y fue adquirido en la forma que se determina en los títulos adquisitivos de dominio siguientes:

- Escritura de compraventa de fecha 21 de octubre 2010, otorgada en la Notaría segunda del Cantón Morona a favor del Sindicato de Obreros del GAD de Morona Santiago, inscrita en el registro de la propiedad el 25 de octubre del 2010. tomo 2 de fojas 742 a 742 con el número de inscripción 724, repertorio 2011 – 1720.
- Escritura pública aclaratoria y modificación celebrada el 17 de agosto del 2011, inscrita en registro de la propiedad del cantón Morona el 22 de agosto del 2011, tomo 4 de fojas 1043 a 1043 con el número de inscripción 1008, repertorio número 2092

La última escritura antes descrita se agrega a esta ordenanza como documento habilitante y constará como tal, cuando esta ordenanza se protocolice ante Notario Público. El inmueble ya indicado se encuentra a la fecha libre de todo gravamen que limita su dominio y goce, como se justifica con la certificación que confiere el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Morona, que se adjunta y que se agregará como documento habilitante en el momento en que se eleve la presente ordenanza a Escritura Pública.

Art. 4.- La lotización “**LAS FLORES**”, consta de 102 lotes, designados de la siguiente manera:



RESUMEN GENERAL DE AREAS

CONCEPTO	ÁREA /m2	ÁREA UTIL /m2	TOTAL % (AREA UTIL)
FRANJA DE PROTECCION	5698,35		
AREA COMUNALES	15315,00	29253,63	7,88
AREAS VERDES	13938,63		7,17
AREA DE CALLES	37623,34	37623,34	19,36
AREA DE LOTES (AREA UTIL) (#102)	127424,68	127424,68	65,58
AREA TOTAL	200000,00		
AREA UTIL		194301,65	100,00

RESUMEN GENERAL DE AREAS				
CONCEPTO	ÁREA /m2	ÁREA /m2	TOTAL % (AREA UTIL)	
FRANJA DE PROTECCION	5698,35			
AREA COMUNALES	15315,00	29253,63	7,88	
AREAS VERDES	13938,63		7,17	
AREA DE CALLES	37623,34	37623,34	19,36	
AREA DE LOTES (AREA UTIL) (#102)	127424,68	127424,68	65,58	
AREA TOTAL	200000,00			
AREA UTIL		194301,65	100,00	

CUADRO - AREA UTIL - AREAS VERDES, COMUNALES Y DE PROTECCION

AREA	MANZANA	A. ÚTIL (M2)	TOTAL A. UTIL	A. PROTECCION (M2)
COMUNAL	K	4811,51	15315,00	0,00
	M	10503,49		0,00
VERDE	O	5767,82	13938,63	0,00
	G	3188,64		1811,36
	H	2742,99		2236,01
	N	2239,18		854,89
LOTES		127424,68	127424,68	796,09
VIAS		37623,34	37623,34	
TOTAL		194301,65	194301,65	5698,35



CUADRO - ÁREA DE LOTES						
MANZANA	LOTE (AREA UTIL)	ÁREA /m ²	AREA TOTAL (AREA UTIL)	AREA DE PROTECCION	AREA TOTAL A TITULAR	PREDIOS CON ESCRITURA
A	A-01	1302,80	1302,80		1302,80	
	A-02	1300,19	1300,19		1300,19	
	A-03	1147,02	1147,02		1147,02	
	A-04	1250,00	1250,00		1250,00	SI
	A-05, A-06, A-07	1250,00	3750,00		3750,00	
B	B-08, B-09	1250,00	2500,00		2500,00	
	B-10, B-11	1250,00	2500,00		2500,00	SI
	B-12	1229,00	1229,00		1229,00	
	B-13, B-14, B-15	1250,00	3750,00		3750,00	
C	C-16	1250,00	1250,00		1250,00	SI
	C-17, C-18, C-19	1250,00	3750,00		3750,00	
	C-20, C-21	1250,00	2500,00		2500,00	SI
	C-22, C-23	1250,00	2500,00		2500,00	
D	D-24, D-25- D-26	1250,00	3750,00		3750,00	
	D-27, D-28	1229,00	2458,00		2458,00	
	D-29	1250,00	1250,00		1250,00	
	D-30, D-31	1250,00	2500,00		2500,00	SI
E	E-32	1164,48	1164,48	85,52	1250,00	
	E-33	1154,71	1154,71	95,29	1250,00	
	E-34	1206,15	1206,15	43,85	1250,00	
	E-35	1250,00	1250,00		1250,00	
	E-36	1167,13	1167,13	82,87	1250,00	SI
	E-37	1193,18	1193,18	56,82	1250,00	
	E-38, E-39	1250,00	2500,00		2500,00	



F	F-40, F-41, F-42	1250,00	3750,00		3750,00	
	F-43	1229,00	1229,00		1229,00	
	F-44	1229,00	1229,00		1229,00	SI
	F-45	1250,00	1250,00		1250,00	SI
	F-46	1217,95	1217,95	32,05	1250,00	SI
	F-47	1141,28	1141,28	108,72	1250,00	
G	G-48, G-49, G-50	1250,00	3750,00		3750,00	
	G-51	1250,00	1250,00		1250,00	SI
H	H-52	1250,00	1250,00		1250,00	
	H-53	1091,27	1091,27	158,73	1250,00	
	H-54	1250,00	1250,00		1250,00	
	H-55	1229,00	1229,00		1229,00	
I	I-56	1250,00	1250,00		1250,00	
	I-57	1250,00	1250,00		1250,00	SI
	I-58, I-59, I-60	1250,00	3750,00		3750,00	
	I-61	1250,00	1250,00		1250,00	SI
	I-62, I-63	1250,00	2500,00		2500,00	
J	J-64, J-65, J-66	1250,00	3750,00		3750,00	
	J-67	1229,00	1229,00		1229,00	
	J-68	1229,00	1229,00		1229,00	SI
	J-69, J-70	1250,00	2500,00		2500,00	
	J-71	1250,00	1250,00		1250,00	SI
K	K-72, K-73, K-74, K-75	1250,00	5000,00		5000,00	
L	L-76	1250,00	1250,00		1250,00	SI
	L-77, L-78	1250,00	2500,00		2500,00	
	L-79	1229,00	1229,00		1229,00	
M	M-80	1379,44	1379,44		1379,44	
	M-81	1266,28	1266,28		1266,28	
	M-82	1266,29	1266,29		1266,29	
	M-83	1256,52	1256,52		1256,52	
	M-84	1269,66	1269,66		1269,66	
	M-85	1275,40	1275,40		1275,40	SI



	M-86	1133,72	1133,72	132,24	1265,96	SI
N	N-87	1265,05	1265,05		1265,05	
	N-88	1272,29	1272,29		1272,29	
	N-89	1261,58	1261,58		1261,58	
	N-90	1253,50	1253,50		1253,50	
	N-91	1269,06	1269,06		1269,06	
O	O-92	1262,30	1262,30		1262,30	
	O-93	1260,47	1260,47		1260,47	
	O-94	1271,09	1271,09		1271,09	
	O-95	1278,80	1278,80		1278,80	
	O-96	1286,51	1286,51		1286,51	
	O-97	1295,84	1295,84		1295,84	SI
	O-98	1307,76	1307,76		1307,76	
	O-99	1319,72	1319,72		1319,72	
	O-100	1331,83	1331,83		1331,83	
	O-101	1361,85	1361,85		1361,85	
	O-102	1382,56	1382,56		1382,56	
AREA TOTAL LOTES			127424,68	796,09	128220,77	

Art. 5.- Definiciones: La lotización “**LAS FLORES**” es exclusivamente de uso residencial, conforme uso de suelo del sector indicada en la línea de fábrica.

Art. 6.- Los planos y datos constantes en el proyecto son de responsabilidad del propietario. Las obras de infraestructura fueron ejecutadas de acuerdo a los planos aprobados por el Municipio del Cantón Morona y la ejecución de las mismas fue de exclusiva responsabilidad del propietario.

Art. 7.- 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. 8.- De conformidad con el Art. 70 de la Ordenanza para la Elaboración de Proyectos de Fraccionamiento del suelo en el cantón Morona, la autorización y aprobación de la lotización “**LAS FLORES**”, se protocolizará en una Notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona.

Art. 9.- La lotización “**LAS FLORES**”, 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 a la lotización.

Art 10.- La lotización “**LAS FLORES**”, 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 y propietarios que integren la misma.

CAPITULO II NORMAS TECNICAS

Art. 11.- La lotización “**LAS FLORES**”, se sujetará a las disposiciones de este capítulo.

Art. 12.- Tipo de Vivienda. - El tipo de vivienda a construirse en la lotización “**LAS FLORES**”, es según el diseño del proyecto que plantee cada propietario con su profesional cumpliendo con lo que especifican las ordenanzas Municipales:

En la lotización se deberá construir viviendas aisladas de una o dos plantas, con retiro frontal, posterior y dos laterales de 3m.; todos los proyectos de viviendas deberán estar de conformidad con las especificaciones técnicas contempladas en los planos que apruebe el Municipio del Cantón Morona.

Art. 13.- Calles – La lotización “**LAS FLORES**” tiene definido sus calles con los siguientes nombres calle “**GIRASOLES**” (principal 14 metros de ancho) calle “**LOS CLAVELES**” (principal 14 metros de ancho) calles “**ANTURIOS**”, **BROMELIAS**, **LOS LAURELES**, **AMAPOLA**, **TULIPAN** Y **GARDENIA**, (secundarias 12 metros de ancho) todas están debidamente asfaltadas excepto la calle **GERANIOS**, que está a nivel de base e imprimada, el área total de las calles de la lotización es de 37.623,34 m², que se entregará al Municipio del Cantón Morona.

Art. 14.- Provisión de agua potable, biodigestores y pozos de filtración. - La lotización “**LAS FLORES**”, tiene construido su red de agua potable (adjuntamos el certificado del Departamento de Agua Potable) misma que será administrada y cobrado por la Junta de Agua de Santa Ana, según consta en la resolución administrativa no. 0222, (adjunto)

Cada predio deberá contar con un biodigestor de mínimo 600 litros para el agua del inodoro y un pozo de filtración para las demás aguas servidas por vivienda, el cual será construido por cada propietario de lote y será de obligatorio cumplimiento de los dueños que dentro del diseño de sus casas conste como parte de los planos de su casa. Se deberá tomar en cuenta el siguiente cuadro para definir la capacidad el biodigestor a colocar.

Capacidad	Numero de usuarios según consumo diario		
	Zona Urbana 150 L / Usuarios	Zona Periurbana 90 L / Usuarios	Zona Rural 40 L / Usuarios
600 litros	4	7	15
1300 litros	9	14	33
3000 litros	20	33	75
7000 litros	47	78	175



- a) **CONSTRUCCION DE BIODIGESTORES.** - La construcción de los biodigestores dentro de la lotización “**LAS FLORES**” será responsabilidad exclusiva de los propietarios de cada lote, por lo que los biodigestores se instalarán previo a ser enajenado cada uno de los lotes. Los beneficiarios 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 aprobados por la Municipalidad por intermedio de la dirección de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio del cantón Morona.
- b) **MANTENIMIENTO DE LOS BIODIGESTORES.** - El mantenimiento regular y la operación de los biodigestores son responsabilidad única y exclusiva de los propietarios de los lotes. Esto incluye la limpieza periódica, reparación de cualquier daño y la sustitución de partes defectuosas.
- c) **EXONERACION 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 “**LAS FLORES**”. La responsabilidad total recae sobre los propietarios de los lotes, quienes deberán garantizar que los biodigestores operen de manera segura y eficiente.
- d) **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 los biodigestores cumplen 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.
- e) **DESCARGAS PLUVIALES.** - son de responsabilidad de los beneficiarios de los lotes la evacuación de las aguas pluviales, mismas que deberán ser canalizadas hacia una zanja de filtración.

Art. 15.- Red Eléctrica. - La red eléctrica para el servicio de energía, esta construida y se sujetaron a los estudios aprobados por la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur para lo cual adjuntamos el certificado de recepción.

Art. 16.- Área de protección. - La lotización cuenta con un área protegida de 796,09m² por ser margen de protección de la quebrada existente, la misma que afecta a los siguientes lotes: M-86, E-32, E-33, E-34, E-37, E-36, F-47, F-46, y H-53. En tanto según, el “*Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD establece en el literal d) que son bienes de uso público las quebradas con sus taludes y las franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, mientras que en el literal e) se incluyen a las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes como bienes nacionales de uso público, además “Art. 1.- La presente ordenanza tiene por objeto establecer, como zonas de protección y conservación de los recurso hídricos:*



Las zonas de recarga, vertientes, quebradas, manantiales, ríos, y las áreas naturales existentes dentro la jurisdicción del cantón Morona, para evitar la destrucción, sobre explotación, contaminación, deforestación, y con ello la ocurrencia de desastres naturales; garantizando la vida en las poblaciones humanas, animales, vegetales y el equilibrio ecológico y promover el uso racional del suelo, el bosque, el agua y demás recursos naturales existentes en las cuencas hídricas, evitar su sobreexplotación y con ella la concurrencias de desastres naturales.”

Por lo tanto, se determina que no se podrá construir por parte de los propietarios de los predios mencionados en la franja de protección, Solo en caso de que un informe técnico del Gobierno Municipal del cantón Morona emita una autorización o reforma a esta ordenanza podrá construirse.

Art. 17.- Obras Etapas. - Las obras de infraestructura de la lotización “**LAS FLORES**” se encuentran ejecutadas, esta es de carácter privado, únicamente las construcciones de los biodigestores serán instaladas por los beneficiarios de los predios. Las necesidades internas de la lotización son de única y exclusiva responsabilidad de los beneficiarios por lo que las obras se ejecutaran de acuerdo a los planos aprobados por el Gobierno Municipal del cantón Morona.

Art. 18.- Usos del Suelo. - En general la lotización “**LAS FLORES**”, se sujetará:

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

Art. 19.- Protocolización de Planos. - La lotización “**LAS FLORES**”, en el plazo de treinta días a contarse desde la sanción de la Ordenanza de creación y funcionamiento de la lotización, se entregará al Procurador Síndico Municipal, copia de los planos y la ordenanza debidamente protocolizados en inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona, mismos que servirán de justo título para el Gobierno Municipal del Cantón Morona, sobre las áreas verdes y de uso comunal de la lotización “**LAS FLORES**”

CAPITULO III

FUNCIONAMIENTO, DIRECTIVA, RESPONSABILIDADES Y ATRIBUCIONES DE LA DIRECTIVA DE LA LOTIZACION “LAS FLORES”

Art. 20.- La directiva estará conformada por un presidente, tesorero, secretario y dos vocales sin suplentes y tendrá una vigencia de dos años.



La directiva provisional a la cual el Promotor reconoce legalmente y está conformada por las siguientes personas:

Edgar Eugenio Merchán Merchán	0102109600	Presidente
Jenny Marisol Barros Fernández	1400721435	Tesorera
Silvia Cecilia Vivar Campoverde	0102248044	Secretaria
Ariel Armando Cabanas Barreto	1723938245	Vocal
Milton Junior Rivadeneira	1400627046	Vocal

El Promotor y la directiva provisional, acuerdan que una vez que se apruebe esta ordenanza, en un plazo no mayor a 180 días los dueños de los lotes de la lotización se reunirán y elegirán a su directiva definitiva, hasta que eso suceda la directiva provisional tendrá todas las facultades establecidas en esta ordenanza y tendrá estas obligaciones y responsabilidades.

Art. 21.- Responsabilidades que asume la directiva. – La directiva será el encargado de las siguientes responsabilidades:

1. Cuidar y vigilar en buen uso del sistema de agua de la lotización en coordinación directa con la Junta de Agua de Santa Ana.
2. Cuidar, dar mantenimiento y vigilar el uso de las áreas de uso comunal y áreas verdes ubicadas dentro de la lotización.
3. Cuidar y controlar la maleza en todo el sistema eléctrico dentro de la lotización.
4. Vigilar el fiel cumplimiento de esta ordenanza y el uso de los afluentes de agua que crucen por la lotización.
5. Establecer un plan de seguridad para el buen vivir de los socios de la lotización.
6. Organizar programas culturales y deportivos que mejore la calidad de vida de los socios de la lotización.
7. Recaudar los valores correspondientes a las cuotas, aportes extraordinarios, multas y ayudas.

Art. 22.- Atribuciones que asume la directiva. – La directiva tendrá las siguientes facultades:

1. Organizar mingas para realizar el mantenimiento de la red eléctrica, espacios verdes y áreas de uso comunal.
2. Presentará a la asamblea de socios un plan de alícuotas destinadas a solventar los gastos administrativos de la lotización, las alícuotas serán mensuales y extraordinarias cuando sean necesarias.
3. Una vez conformada la nueva directiva presentara ante la municipalidad del cantón Morona, la nómina de la nueva directiva con las firmas de asistencia de los socios que asistieron a la reunión en donde fueron electos, acta de la sesión y documentos personales de los nuevos dirigentes, la revisión de la documentación del cumplimiento del proceso de elecciones estará a cargo del departamento jurídico, mismo que mediante un informe, hará conocer al señor



Alcalde para que remita la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros y al Sr. Registrador de la Propiedad, para que los certificados sean emitidos por la directiva legalmente elegida.

4. Representaran a través de su presidente/a ante los organismos gubernamentales y privados para la gestión de apoyo a la lotización.
5. Presentaran ante la Asamblea de socios el proyecto de reglamento interno de la lotización **“LAS FLORES”**.
6. Presentaran el proyecto de reforma de esta ordenanza cuando fuera necesario y deberá constar con las firmas de petición de las menos las tres cuartas partes de los socios de la lotización **“LAS FLORES”**
7. Para el trámite de escrituración de un lote, venta, hipoteca, venta o ceder derechos y acciones y todo trámite de carácter judicial y administrativo, el dueño del lote solicitara el certificado a la directiva de la lotización en donde se certifique que el solicitante este al día en el pago de las alícuotas aprobadas por la asamblea de socios, y que haya cumplido las mingas realizadas, haya pagado todas las cuotas para el proceso de construcción del sistema de agua, electricidad, vialidad y este al día en el pago del servicio de agua en la junta de agua de Santa Ana, este certificado será solicitado por el Gobierno Municipal del cantón Morona, como un requisito obligatorio para los tramites estipulados en este numeral.

Artículo 23.- Requisitos para tramitar las escrituras. - Una vez aprobada la ordenanza, los dueños de los lotes de la lotización **“LAS FLORES”** estarán completamente facultados y autorizados para tramitar la escrituración de un lote, como traspaso de dominio por venta, hipoteca, venta o ceder derechos y acciones y todo trámite de carácter judicial y administrativo, previo a los siguientes requisitos;

A más de los requisitos establecidos por el Gobierno Municipal del Cantón Morona, la Dirección de Gestión Control Urbano Rural y Catastros, receptará de manera obligatoria estos certificados dependiendo el caso, mismos que son:

- a) El certificado de posesión de lote, emitido por el Sindicato de Obreros del GAD de Morona Santiago (promotor), este certificado no será necesario para los lotes A-1, A-2, A-3, y M-80 y de los lotes que tengan escrituras por prescripción judicial o tengan escritura producto de traspaso de dominio.
- b) El certificado de la directiva de la lotización, firmado por el presidente y tesorero, que certifique que el dueño ha cumplido todas las obligaciones establecidas en el artículo 22 numeral 7 de esta ordenanza. El Gobierno Municipal del cantón Morona a través de su Dirección de Gestión Control Urbano, Rural y Catastros no podrá dar paso al trámite de traspaso de dominio si el solicitante no presenta este certificado. Este requisito de presentar el certificado de la directiva de la lotización será solicitado cada vez que un dueño de lote quiera hacer un trámite de escrituración de un lote, venta, hipoteca, venta o ceder derechos y acciones y todo trámite de carácter judicial y administrativo.



- c) La Dirección de Gestión Control Urbano Rural y Catastros dentro de los requisitos para la enajenación de los lotes, solicitará el certificado de instalación del biodigestor conforme a los planos aprobados, este certificado será emitido por la Dirección de Gestión de Agua y Alcantarillado. En el caso de los biodigestores que con anterioridad a esta ordenanza ya fueron instalados se hará el informe haciendo conocer del particular, su ubicación y buen funcionamiento para continuar con el trámite.

Estos certificados serán emitidos para cada lote, para lo cual a más del nombre del propietario se hará constar el número de lote de acuerdo al plano de la lotización.

Art. 24.- Reserva de lotes, sus fines y autorización de enajenación. - El promotor de esta lotización que es el Sindicato de Obreros del GAD de Morona Santiago, ha reservado los lotes A-1, A-2, A-3, y M-80. El objetivo de la reserva de estos lotes es que a través de su venta se recaude los recursos para pagar las tasas y contribuciones que se generen por concepto de la aprobación de esta ordenanza, adicional se ocupara estos recursos para invertir en la lotización en temas como seguridad, adecuación de las áreas de uso comunal (casa comunal) y pago de la deuda que los dueños de los lotes deben al promotor por concepto de mejoras que se realizó con recursos del promotor y que por motivos administrativos no fueron cobrados a su tiempo, siempre y cuando estén debidamente justificados.

Por lo que el promotor autoriza a la directiva provisional la facultad de adjudicar y autorizar el traspaso de dominio de los lotes, A-1, A-2, A-3, y M-80, para lo cual el Gobierno Municipal del cantón Morona, a través de la Dirección de Gestión y Control Urbano y Rural y Catastros a más de los requisitos de ley, requerirá solo un certificado de la directiva provisional, firmado por su Presidente/a, su Tesorero/a, y certificado por la Secretario/a de Actas.

CAPITULO IV DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 25.- Del Juzgamiento. - Las infracciones urbanísticas y/o de edificación, por incumplimiento a lo establecido en esta Ordenanza, serán juzgadas y sancionadas y se hará de acuerdo a lo que establecen las Leyes y Ordenanzas vigentes en el Cantón Morona.

Art. 26.- Responsabilidad. – el dueño del lote será responsable ante el Municipal del cantón Morona por el cometimiento de las siguientes infracciones:

- Construcciones de obras de infraestructura y construcción de vivienda en lotes que todavía estén en dominio del propietario y que no cuenten con el respectivo registro de construcción y /o que se hayan realizado sin respetar las normas de edificación establecidas en esta Ordenanza.
- Realizar obras menores sin los respectivos registros.



- Las Edificaciones se han regido bajo el COS Y CUS, permitido según la norma establecida.
- Permisos de construcción del Municipio.

También está bajo la responsabilidad de los dueños de los siguientes lotes M-86, E-32, E-33, E-34, E-37, E-36, F-47, F-46, y H-53, La construcción del encajonamiento del riachuelo que pasa por sus lotes, si no cumplen con este requisito no podrán obtener el respectivo permiso de construcción.

CAPITULO IV DISPOSICIONES GENERALES

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

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

Art. 28.- Diseño de la lotización. - El diseño de la lotización está conformada por 102 lotes 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. 29.- De la Vigencia. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal y sancionada y promulgada por el señor Alcalde del Gobierno Municipal del Cantón Morona, sin perjuicio a su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Morona, el 21 de octubre del 2024.

Mgs. Francisco Alfredo Andramuño R.
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA

Abg. Jelly Vanessa González Zabala
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 PARA LA CREACION DE LA LOTIZACION DEL SINDICATO DE OBREROS DEL GAD PROVINCIAL DE MORONA SANTIAGO**” que en sesiones del Concejo Municipal del Cantón Morona de fecha de 17 de junio y 21 de octubre 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 21 de octubre de 2024. En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sancionó la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

Mgs. Francisco Alfredo Andramuño Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA

CERTIFICACIÓN: en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Morona, ciudad de Macas a las 17H00 del 21 de octubre 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