



ORDENANZA 006-2025

ORDENANZA DE LOTIZACIÓN “MACAS FUENTE” DE EDWIN GALLARDO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Parroquia General Proaño, se halla en constante crecimiento y expansión urbana, debido a su crecimiento poblacional, 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 con 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 Ordenanzas se regule la creación y funcionamiento de la Lotización MACAS FUENTE de Edwin Mauro Gallardo Vallejo.

Edwin Mauro Gallardo Vallejo, es propietario de un predio, que se encuentra ubicado en la Parroquia General Proaño, el propietario requiere fraccionar un predio el mismo que cumple con la ley y las ordenanzas para el sector. En tal virtud presento el mencionado proyecto, a fin de que, mediante Ordenanza se regule la creación y funcionamiento de la Lotización MACAS FUENTE de Edwin Mauro Gallardo Vallejo, con fundamento en lo siguiente.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece a: Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el Art. 264 la Constitución de la 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. Y en el numeral 2 se faculta: Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 de la Dirección 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, ÁMBITO Y DEFINICIONES

Art. 1.- Objeto. - Establece normas y procedimientos aplicables a la creación y funcionamiento de la Lotización MACAS FUENTE.

Art. 2.- Ámbito. - el ámbito de la aplicación de la presente ordenanza, corresponde a la Lotización “MACAS FUENTE” que es de propiedad del Abg. Edwin Mauro Gallardo Vallejo, la misma que se encuentra ubicada en la Parroquia General Proaño, perteneciente al cantón Morona, Provincia Morona Santiago.

Art. 3.- El terreno a lotizar se conforma de un predio con una superficie total de 4724.14 m², el mismo que es el producto de una subdivisión de un predio, de 50.058 m² adquirido mediante compraventa, inscrito el 13 de octubre del 2020, consta en el tomo 2 fojas 745 a 745, con el número de inscripción 650, Número de repertorio 220 – 1687, protocolizada en la Notaria primera del cantón Morona en cuyo fraccionamiento ya se dejó el área verde correspondiente.



Art. 4.- El predio de la lotización tiene las siguientes áreas.

LOTES	AREA (m2)	%
Lote A	1084.28	22.95
Lote B	1001.53	21.20
Lote C	1139.03	24.11
Lote D municipal	112.17	2.37
Área en vía	1387.13	29.37
AREA TOTAL	4724.14	100

El lote D es entregado al Gobierno Municipal del cantón Morona con la finalidad de que a futuro pueda ser planificada la continuidad de la vía

Art. 5.- DEL AREA VERDE Y COMUNAL- NO dejara, anteriormente ya se dejó área verde comunal 6762.49 m2, en la subdivisión aprobada mediante Resolución Municipal Nro. 0363-202, de fecha 27 de octubre de 2021.

Art. 6.- Uso Principal. - La Lotización "MACAS FUENTE" es de uso residencial, La cual es coordinado con la Dirección de Control Urbano del Gobierno Municipal del cantón Morona.

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

Art. 8.- Tasas y Contribuciones: El Gobierno Municipal del cantón Morona no exonera tasas, 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 y aprobación de la lotización "MACAS FUENTE" se protocolizará en una notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón Morona.

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

Art. 11.- La Lotización "MACAS FUENTE" es de carácter privado, por lo que las obras de infraestructura de la lotización, así como cualquier tipo de necesidad interna de la misma son de única y exclusiva responsabilidad del promotor del proyecto de lotización o propietarios que integren la misma.



CAPITULO II NORMAS TÉCNICAS

Art.12.- La Lotización “MACAS FUENTE”, se sujetará a las disposiciones de este capítulo.

Art. 13.- Tipo de Vivienda. - El tipo de vivienda a construirse en la lotización” es según el diseño del proyecto que plantee cada propietario con su profesional, cumpliendo con lo que especifican las ordenanzas Municipales:

En la lotización puede construirse viviendas aisladas de hasta dos (2) pisos, estas serán con retiro frontal de tres metros; posterior 3 metros; lateral derecho 3m; lateral izquierdo 3 metros; todos los proyectos de vivienda deberán estar de conformidad con las especificaciones técnicas contempladas en los planos que apruebe el Gobierno Municipal del cantón Morona.

Art. 14.- Calles. - El acceso será peatonal y vehicular, el ancho de vía es de 12 metros.

Art. 15.- provisión de Agua Potable, Red Eléctrica, Equipos de Internet y telefonía. La lotización “MACAS FUENTE”, proveerá dentro de la proyección de la vía interna de agua, Red Eléctrica, particular a la red municipal, tendrá carácter privado y se sujetará al reglamento de Saneamiento Ambiental del Ministerio de Salud Pública en el sector, y será la administración Municipal la que lleve el control y cobro de planillas. Las obras para agua potable, redes de agua potable, las conexiones domiciliarias, y el mantenimiento de las mismas, serán entregadas a la entidad pertinente.

Art. 16.- Red Eléctrica. - La ejecución de la red eléctrica para el servicio de energía, se sujetarán a los estudios aprobados por la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur.

Art. 17.- Ejecución de Obra. - Las obras de infraestructura de la lotización (agua potable, red y tendido eléctrico, calzadas). 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 solo la ampliación de un plazo para la terminación de las obras de infraestructura y de urbanización; 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.

1. CONTRUCCION DE BIODIGESTORES: La construcción de los biodigestores dentro de la lotización “MACAS FUENTE”, 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 deberá garantizar que los biodigestores cumplan con todas las normativas ambientales y técnicas vigentes y deberán ser contruidos 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. MANTENIMIENTO 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 "MACAS FUENTE". 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.

Art. 18.- Fiscalización. - El Promotor de la Lotización, dará todas las facilidades, para que los técnicos municipales puedan realizar el control de la ejecución de las obras de infraestructura y Lotización; y en caso de que no se den las facilidades o que se compruebe que no está cumpliendo con los estudios, El Gobierno Municipal del cantón Morona ejecutará las respectivas garantías.

Art. 19.- Usos de Suelo. - En general la lotización "MACAS FUENTE", se sujetará:



1. Uso predominante del suelo destinado vivienda.
2. 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. 20.- Protocolización de planos. - La lotización “MACAS FUENTE”, en un plazo de treinta días a contarse desde la sanción de la Ordenanza de creación y funcionamiento de la lotización, entregará al Procurador Síndico Municipal, copia de los planos protocolizados e inscritos en el Registro de la Propiedad del cantón Morona.

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

Art. 22. -De las Garantías. Para cumplimiento de dotación de obras de infraestructura en la lotización “Macas Fuente”, se deja el lote C. el mismo que deberá ser hipotecado a nombre del Gobierno Municipal del cantón Morona, requisito indispensable para los traspasos de dominio).

Art. 23.- 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.

En la escritura se hará constar además una cláusula en la que de manera expresa se establezca que la ejecución de las obras de infraestructura dentro de la lotización “MACAS FUENTE”, son única y exclusiva responsabilidad del promotor de la lotización.

CAPITULO III DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 24.- Del Juzgamiento. - Las infracciones urbanísticas y/o de edificación, por incumplimiento a lo establecido en esta Ordenanza, serán sancionadas de acuerdo a lo que lo determina la Ordenanza que Establece el Procedimiento Administrativo Sancionador del Gobierno Municipal del cantón Morona.

Art. 25. - Responsabilidad. - el promotor de la lotización será responsable ante el Gobierno Municipal del Cantón Morona por el cometimiento de las siguientes



infracciones:

La ejecución de obras de infraestructura o construcciones de cualquier tipo que no cuenten con el respectivo permiso de construcción y/o que se hayan realizado sin cumplir con las normas de edificación establecidas en las ordenanzas municipales.

Se considerarán infracciones aquellas que estén determinadas en la Ordenanza que establece el procedimiento administrativo sancionador del Gobierno Municipal del cantón Morona, así como el incumplimiento de cualquiera de las ordenanzas vigentes emitidas por el Gobierno Municipal del cantón Morona.

El no cumplimiento de lo que determina el Art. 13 de la presente ordenanza.

Art. 26.- Daños a bienes de uso Público. - Si se ocasionaren daños a bienes de uso público, como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, el infractor estará obligado a la restitución o reposición del daño causado, dentro de un plazo no mayor a quince días posteriores a la notificación.

CAPITULO IV DISPOSICIONES GENERALES

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

- a) Tipo 1. Unifamiliar de dos plantas, aislada con retiro, frontal, laterales y posterior de tres metros.
- b) Tipo 2. Multifamiliar de dos plantas, aislada con retiro frontal, lateral y posterior de tres metros.

CAPITULO V DISPOSICIÓN FINAL UNICA

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal, sanción y promulgación por el ejecutivo del Gobierno Municipal del cantón Morona, sin perjuicio de su publicación en la página web de la institución y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la ciudad de Macas, en la sala de sesiones del Gobierno Municipal del cantón Morona a los 14 días del mes de abril del 2025.

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 DE LOTIZACIÓN “MACAS FUENTE” DE EDWIN GALLARDO”** que en sesiones del Concejo Municipal del cantón Morona de fecha 24 de marzo y 14 de abril del 2025, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente.

Abg. Jelly Vanessa González Zabala
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA. - SANCIÓN Y

PROMULGACIÓN: Macas a 15 de abril de 2025. 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 12h00 del 15 de abril de 2025, Proveyó y firmó la ordenanza que antecede Mgs. Francisco Andramuño Rodríguez **ALCALDE DEL CANTÓN MORONA.- CERTIFICO.**

Abg. Jelly Vanessa González Zabala
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO