



ORDENANZA 017 – 2025

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Cantón Morona, en cumplimiento de su normativa urbanística y de planificación del uso del suelo, ha venido regulando los procesos de fraccionamiento y subdivisión de terrenos mediante la Ordenanza para la Elaboración de Proyectos de Fraccionamientos del Suelo. Estos instrumentos buscan garantizar un desarrollo ordenado, sustentable y conforme a los principios de planificación municipal, asegurando la dotación de áreas verdes, equipamiento comunitario y la adecuada infraestructura básica para los nuevos proyectos urbanos y rurales.

Durante la implementación de la citada ordenanza, se identificó que el Artículo 35, referido a la “Participación municipal en zonas con trazados viales”, presenta un alcance ambiguo que genera dudas sobre su aplicación práctica y sobre la obligación de la municipalidad en la planificación y ejecución de obras de infraestructura en los proyectos de fraccionamiento.

Tras el análisis técnico-jurídico realizado por la Procuraduría Síndica Municipal mediante el Criterio Jurídico contenido en el Memorando Nro. GMCM-GPS-2025-0930-M, se determinó que la participación municipal debe limitarse a lo previsto expresamente en el COOTAD, la LOOTUGS y demás normativa vigente, en especial respecto a la cesión obligatoria de áreas verdes, comunitarias y vías, así como a la ejecución de obras de urbanización por parte de los urbanizadores, sin generar obligaciones adicionales que no estén legalmente fundamentadas.

Por tanto, la presente reforma tiene como finalidad eliminar el Artículo 35, con el propósito de armonizar la normativa municipal con el marco legal nacional, simplificar los procedimientos de aprobación de proyectos de fraccionamiento y garantizar la seguridad jurídica de los actores involucrados en el proceso.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 424, 470 y 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), confiere a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales la facultad de planificar, regular y autorizar los fraccionamientos y subdivisiones de suelo dentro de su jurisdicción, así como de establecer las condiciones para la habilitación de vías, áreas verdes y equipamiento comunitario, garantizando el cumplimiento de los fines del ordenamiento territorial y la planificación urbana;



Que, el artículo 424 del COOTAD dispone que, en las subdivisiones y fraccionamientos sujetos a autorización administrativa de urbanización, el urbanizador tiene la obligación de ejecutar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, las cuales deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, constituyéndose como bienes de dominio y uso público; establece, además, que se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) del área útil urbanizable en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie entregada; y que la entrega de áreas verdes, comunitarias y vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del predio; finalmente, determina que en predios inferiores a tres mil metros cuadrados, la municipalidad podrá optar entre exigir la entrega de áreas verdes o su compensación monetaria conforme al avalúo catastral del porcentaje correspondiente;

Que, el artículo 470 del COOTAD establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales están facultados para planificar, regular y autorizar las subdivisiones y fraccionamientos de suelo en su jurisdicción, asegurando el cumplimiento de la normativa urbanística, la correcta planificación del uso del suelo y la adecuada provisión de servicios e infraestructura urbana;

Que, el artículo 479 del COOTAD señala que, en los procesos de fraccionamiento de suelo, corresponde al urbanizador la responsabilidad de ejecutar las obras de infraestructura básica, habilitar vías, construir áreas verdes y comunitarias, así como ceder obligatoriamente al municipio las áreas destinadas a uso público, conforme a los porcentajes y criterios establecidos por la planificación municipal y las ordenanzas correspondientes;

Que, el Procurador Síndico Municipal, mediante el Memorando Nro. GMCM-GPS-2025-0930-M, emitió criterio jurídico respecto a la participación municipal en los fraccionamientos de suelo, concluyendo que dicha participación debe limitarse estrictamente a lo previsto en la normativa vigente, evitando generar obligaciones adicionales no contempladas en la ley, especialmente en relación con los trazados viales;

Que, en sesión ordinaria Nro. 023-CPPCM-2025 de la Comisión de Planificación y Presupuesto, de fecha 10 de junio de 2025, y en atención a los informes técnicos y jurídicos, se resolvió por mayoría remitir al Concejo Municipal la propuesta de reforma de la Ordenanza para la eliminación del Artículo 35, con el fin de asegurar la coherencia normativa, la seguridad jurídica y la adecuada aplicación de la planificación urbana y rural;

Que, corresponde al Concejo Municipal, en ejercicio de sus funciones de control, fiscalización y normativa, promover reformas legales que fortalezcan la planificación urbana y rural, simplifiquen los procedimientos administrativos y garanticen el cumplimiento de los estándares de infraestructura, áreas verdes y equipamiento



comunitario en los proyectos de fraccionamiento de suelo;

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD),

EXPIDE:

**LA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA ELABORACION DE
FRACCIONAMIENTOS DEL SUELO EN EL CANTÓN MORONA**

Art. 1.- Deróguese el Art. 35 de la Reforma a la Ordenanza para la Elaboración de Fraccionamientos del Suelo en el Cantón Morona, que trata sobre la participación municipal en zonas con trazados viales.

DISPOSICIÓN GENERAL ÚNICA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y promulgación por el ejecutivo del Gobierno Municipal del Cantón Morona, sin perjuicio de su publicación 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 20 días del mes de octubre del 2025.

Mgs. Francisco Andramuño Rodríguez
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 “**REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA ELABORACION DE FRACCIONAMIENTOS DEL SUELO EN EL CANTÓN MORONA**” que en sesiones del Concejo Municipal del cantón Morona de fecha 13 y 20 de octubre del 2025, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente.

Abg. Jelly Vanessa González Zabala
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



**MUNICIPIO
DE MORONA**

Administración 2023-2027

    Municipio de Morona

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA. - SANCIÓN Y PROMULGACIÓN: Macas a 20 de octubre 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 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 15H00 del 20 de octubre 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