



## ORDENANZA 010-2026

### ORDENANZA DE CREACION Y FUNCIONAMIENTO DE LA LOTIZACION PRADERAS DEL UPANO, PROPIEDAD DE LOS SEÑORES ÁNGEL SALAZAR, RÓMULO SALAZAR Y MAX VILLARREAL.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ciudad de Macas y sus parroquias se hallan 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 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 Praderas del Upano**” de los Señores: Ángel Salazar, Sr. Rómulo Salazar, Sr. Max Villarreal con fundamento en lo siguiente.

Los Señores: Ángel Salazar, Sr. Rómulo Salazar, Sr. Max Villarreal son propietarios de un predio de gran extensión con una área total de 22.062,94 metros cuadrados, el mismo que se encuentra ubicado en la Parroquia Macas, Cantón Morona y los propietarios requieren fraccionar el predio, el mismo que para cumplir con todas normas de ley y las ordenanzas vigentes del Cantón Morona, para el correcto funcionamiento y aplicabilidad dentro del sector se requiere la apertura de vías de acceso de 12.00 metros de extendido, donde se ubicaran 32 lotes. En tal virtud presento el mencionado proyecto denominado “**Lotización Praderas del Upano**” a fin de que, mediante la Ordenanza se regule la creación y funcionamiento de la Lotización de los Señores Ángel Salazar, Sr. Rómulo Salazar, Sr. Max Villarreal, 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 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 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.

En uso de las atribuciones contempladas en el Art. 57 literal a) que guarda concordancia con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se expide a siguiente:

## **ORDENANZA DE CREACION Y FUNCIONAMIENTO DE LA LOTIZACION PRADERAS DEL UPANO**

### **CAPITULO I**

**Art. 1.- Objeto.** - Establece normas y procedimientos aplicables a la creación y funcionamiento de la "**Lotización Praderas del Upano**"

**Art. 2.- Ámbito.** - La "**Lotización Praderas del Upano**" es de propiedad de los Señores Ángel Salazar, Sr. Rómulo Salazar, Sr. Max Villarreal, la misma que se encuentra ubicada en la Parroquia Macas, Barrio Remigio Madero, dentro del área urbana de la ciudad, perteneciente al Cantón Morona, Provincia de Morona Santiago.

**Art. 3.-** El terreno a Lotizar se conforma de un predio con una superficie total de **22.062,94 metros cuadrados**, bien adquirido mediante escritura pública de compraventa a los Señores: Tene Pucuna Adolfo, conformado de un solo cuerpo de terreno denominado "**LOTE NRO. 22**", protocolizada en la Notaria Tercera del Cantón Morona con fecha 19 de junio de 2023 e inscrito en el registro de la propiedad del Cantón Morona con fecha 29 de junio de 2023, con número de inscripción **712** y numero repertorio **1.692**, lote de una área total de extensión de: **22.062,94 metros cuadrados**".



**Art. 4.-** El predio de la “**Lotización Praderas del Upano**” de acuerdo al título de propiedad tiene los siguientes linderos y dimensiones:

**Norte.-** Con el lote 21 desde P1 hasta P2 en 211.97m.

**Sur.-** Con Karla Catalina Arévalo Salinas desde P3 hasta P4 en 144,60m.

**Este.-** Con el lote 19 DESDE P2 hasta P3 EN 79,96m.; en 22,67m.; en 2,34m.; en 6,41m.; en 21,24m.; en 15,25m.; en 15,07m.; en 5,13m.

**Oeste.-** Antes con la Av. Remigio Madero, ahora con el área en posesión a ser titulada por cambio de dirección del trazado vial desde P4 hasta P5 en 85,68m. Con la Avenida Remigio Madero desde P5 hasta P1 en 48.73m.

**Área útil: 20.387.29 metros cuadrados**

**Área margen de protección ecológica: 1675,65 metros cuadrados**

**Área total: 22.062.94 metros cuadrados.**

**Art. 5.-** La “**Lotización Praderas del Upano**” consta de 32 lotes, área en vías, área de protección ecológica y área útil designado y distribuidos de la siguiente manera:

<b>CUADRO DE ÁREAS</b>				
<b>NOMBRE DEL LOTE</b>	<b>AREA UTIL (M2)</b>	<b>AREA DE PROTECCION ECOLOGICA (M2)</b>	<b>AREA DE CONSTRUCCION (M2)</b>	<b>AREA TOTAL (M2)</b>
LOTE 1	400,50	0	0	400,50
LOTE 2	400,50	0	0,00	400,50
LOTE 3	400,50	0	0,00	400,50
LOTE 4	400,50	0	0,00	400,50
LOTE 5	400,50	0	0,00	400,50
LOTE 6	400,50	0	0,00	400,50
LOTE 7	400,50	0	0,00	400,50
LOTE 8	400,50	0	0,00	400,50
LOTE 9	400,50	0	0,00	400,50
LOTE 10	1524,56	459,89	0,00	1984,45
LOTE 11	427,60	0,00	0,00	427,60



LOTE 12	427,60	0,00	0,00	427,60
LOTE 13	427,60	0,00	0,00	427,60
LOTE 14	427,60	0,00	0,00	427,60
LOTE 15	427,60	0,00	0,00	427,60
LOTE 16	427,60	0,00	0,00	427,60
LOTE 17	427,60	0,00	0,00	427,60
LOTE 18	427,60	0,00	0,00	427,60
LOTE 19	427,60	0,00	0,00	427,60
LOTE 20	427,60	0,00	0,00	427,60
LOTE 21	427,60	0,00	0,00	427,60
LOTE 22	427,60	0,00	0,00	427,60
LOTE 23	400,50	0,00	0,00	400,50
LOTE 24	400,50	0,00	0,00	400,50
LOTE 25	400,50	0,00	0,00	400,50
LOTE 26	400,50	0,00	0,00	400,50
LOTE 27	400,50	0,00	0,00	400,50
LOTE 28	400,50	0,00	0,00	400,50
LOTE 29	400,50	0,00	0,00	400,50
LOTE 30	1149,33	393,78	0,00	1543,11
LOTE 31	821,28	308,65	0,00	1129,93
LOTE 32	1499,69	513,53	0,00	2013,22
<b>AREA TOTAL DE LOTES</b>				<b>18209,91</b>
<b>AREA DE VIAS</b>				<b>3853,03</b>
<b>AREA TOTAL DE ESCRITURA</b>				<b>22062,94</b>

**Art. 6.- Uso principal:** La lotización “**Lotización Praderas del Upano**” es exclusivamente de uso residencial, Conforme uso de suelo del sector indicada en el IPRUS.



**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 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 y aprobación de la “**Lotización Praderas del Upano**” se protocolizarán en una Notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona.

**Art. 10.-** La “**Lotización Praderas del Upano**” 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 Praderas del Upano**” 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 TECNICAS

**Art. 12.- 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, 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 el IPRUS o Normas particulares respectivas, a excepción de los lotes: 10,30,31 y 32; lotes con extensión mayor establecida en las Ordenanzas Municipales que podrán ser fraccionadas a futuro.

**Art. 13.- Calles o vías internas de acceso –** Los accesos serán peatonales y vehiculares y todos los predios tendrán parqueadero vehicular en cada una de las viviendas, las calles serán de tipo local, estarán denominadas como “Calle A” “Calle 2” y “Calle 3” cuya área aprobada es de **356.06 metros cuadrados**, con un ancho de vía 12.00 metros.

**Art. 14.- Provisión de Agua potable y Alcantarillado, Red Eléctrica, equipos de Internet y telefonía.** - La “**Lotización Praderas del Upano**” proveerá dentro de la proyección de las vías internas de acceso a la lotización los servicios de: agua, Red Eléctrica, tendrá carácter privado y se sujetará al reglamento de Saneamiento



Ambiental del Ministerio de Salud Pública; y será la administración Municipal la que lleve el control y cobro de planillas mensuales.

Las redes de agua potable, las conexiones domiciliarias, y el mantenimiento de las mismas, serán entregadas a la entidad pertinente.

**Art. 15.- 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. 16.- Ejecución de Obra.** - Las obras de infraestructura y de lotización (agua potable, red y tendido eléctrico, calzadas y obras complementarias) se realizarán en un plazo no mayor a 7 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 y de urbanización; para lo cual el promotor 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. 17.- 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. 18.- Usos del Suelo.** - En general La “**Lotización Praderas del Upano**” se sujetará a lo siguiente:

1. Uso predominante del suelo destinado a vivienda.
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 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 Praderas del Upano**” en el plazo de treinta días a contarse desde la sanción de la Ordenanza de creación y funcionamiento de “**Lotización Praderas del Upano**” entregará al Procurador Síndico Municipal, copia de los planos protocolizados e inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona.

**Art. 20.- Inicio de obras.** - Cumplido lo establecido en el artículo anterior, la “**Lotización Praderas del Upano**” 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.



1. **CONSTRUCCION DE BIODIGESTORES:** La construcción de los biodigestores dentro de la “**Lotización Praderas del Upano**”, 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. **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 “Praderas del Upano”. 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. 21.- De las garantías.** – Para el cumplimiento de dotación de las obras de infraestructura en la “**Lotización Praderas del Upano** ” el propietario deja como garantía los lotes: **LOTE 31 y LOTE 32.**

**Art. 22.- Facultad para enajenar.** - Una vez ejecutadas las obras de Agua Potable, Red Eléctrica, y las garantías rendidas por el Propietario de la Lotización, la misma



estará completamente facultada y autorizada a enajenar o vender los lotes de terreno y sus edificaciones.

En la escritura se hará constar además una cláusula en la que de manera expresa se establezca que la ejecución de todas las obras de infraestructura dentro de la “**Lotización Praderas del Upano**” es única y exclusiva responsabilidad del promotor de la lotización.

### **CAPITULO III**

#### **DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Art. 23.- Del Juzgamiento.** - Las infracciones urbanísticas y/o de edificación, por incumplimiento a lo establecido en esta Ordenanza, serán juzgadas y sancionadas por el Órgano Instructor y Órgano Sancionador, quienes tendrán la facultad de confirmar, modificar o levantar las medidas provisionales y/o adoptar medidas cautelares; y de resolver el procedimiento sancionador de conformidad con la Ley, en su orden.

**Art. 24.- Responsabilidad.** - La Lotización será responsable ante El Gobierno Municipal del cantón Morona por el cometimiento de las siguientes infracciones:

- Construcciones que no cuenten con el respectivo permiso de construcción y /o que se hayan realizado sin respetar las normas de edificación establecidas en esta Ordenanza.
- Realizar obras menores sin los respectivos permisos
- Las Edificaciones se han regido bajo el COS Y CUS, permitido en según la norma establecida.

**Art. 25.- 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.

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**DISPOSICIÓN PRIMERA.- Cerramientos.** - Todo cerramiento se construirá de conformidad con el IPRUS y con el permiso de construcción de cerramientos determinada por la Dirección de Gestión de Control Urbano Rural y Catastros.

Los cerramientos del predio deberán cumplir con los siguientes parámetros:

1.- Se construirán respetando los puntos del IPRUS validados en el predio por el equipo de topografía del Gobierno Municipal del Cantón Morona.



- 2.- Los cerramientos laterales tendrán una altura máxima de 3.00 metros y serán con columnas de hormigón armado, paredes de ladrillo, bloque u otro tipo de material resistente.
- 3.- Para la construcción de cerramientos en predios esquineros se deberá realizar un arco de curva de 3,00 metros de radio de acuerdo al IPRUS otorgado
- 4.- Los cerramientos frontales podrán ser de dos tipos
  - a) Con mampostería de piedra, ladrillo, bloque u otro tipo de material que no supere la altura de 1 metro, el resto se lo hará con verjas o material que permita la permeabilidad visual y deberán construirse a una altura máxima de 2,80 metros debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no atente con el ornato de la ciudad
  - b) Con vegetación que no supere la altura de 1.50 metros, las mismas que deben encontrarse podadas

**DISPOSICIÓN SEGUNDA.- Diseño de la Lotización.** - El diseño de la Lotización está conformada de: **32 lotes y vías de acceso**, por lo que los propietarios de cada lote, serán responsables del cuidado, el mantenimiento constante y adecuado de sus lotes.





**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 CREACION Y FUNCIONAMIENTO DE LA LOTIZACION PRADERAS DEL UPANO, PROPIEDAD DE LOS SEÑORES ÁNGEL SALAZAR, RÓMULO SALAZAR Y MAX VILLARREAL**, que en sesiones del Concejo Municipal del cantón Morona de fecha 08 de diciembre del 2025 y 15 de junio del 2026, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente.

Abg. Jelly González Zabala  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA. - SANCIÓN Y PROMULGACIÓN:** Macas a 16 de junio de 2026. 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 11H00 del 16 de junio de 2026, Proveyó y firmó la ordenanza que antecede Mgs. Francisco Andramuño Rodríguez **ALCALDE DEL CANTÓN MORONA.- CERTIFICO.**

Abg. Jelly González Zabala  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO**