



ORDENANZA Nro. 011-2026

LOTIZACION DE LOS SEÑORES: DARÍO FAUSTO ALARCÓN JARAMILLO Y NANCY DEL ROCÍO ROBLES ARIAS

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 Nancy del Roció Robles**” de los Señores: Darío Fausto Alarcón Jaramillo y Nancy del Roció Robles Arias con fundamento en lo siguiente.

Los Señores: Darío Fausto Alarcón Jaramillo y Nancy del Roció Robles Arias son propietarios de un predio de gran extensión con una área total de 4617.89 m² metros cuadrados, el mismo que se encuentra ubicado en la Comunidad Huacho, Parroquia General Proaño, 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 7 lotes. En tal virtud presento el mencionado proyecto denominado “**Lotización Nancy del Roció Robles**” a fin de que, mediante la Ordenanza se regule la creación y funcionamiento de la Lotización de los Señores Darío Fausto Alarcón Jaramillo y Nancy del Roció Robles Arias, con fundamento en lo siguiente.

CONSIDERANDO:

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 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 receptar la documentación y emitir los informes después de revisados los proyectos de fraccionamiento del suelo en el Cantón Morona.

CAPITULO I

ORDENANZA DE CREACION Y FUNCIONAMIENTO DE LA LOTIZACION NANCY DEL ROCIO ROBLES

Art. 1.- Objeto. - Establece normas y procedimientos aplicables a la creación y funcionamiento de la “**Lotización Nancy del Roció Robles**”

Art. 2.- Ámbito. - La “**Lotización Nancy del Roció Robles**” es de propiedad de los Señores Darío Fausto Alarcón Jaramillo y Nancy del Roció Robles Arias, la misma que se encuentra ubicada en la Parroquia General Proaño, Comunidad Huacho, perteneciente al Cantón Morona, Provincia de Morona Santiago.

Art. 3.- El terreno a Lotizar se conforma de un predio con una superficie total de **4617.89 metros cuadrados**, bien adquirido mediante protocolización de escritura a los Señores: Darío Fausto Alarcón Jaramillo y Nancy del Roció Robles Arias, conformado de un solo cuerpo de terreno, protocolizada en la Notaria Tercera del Cantón Morona con fecha 18 de octubre de 2022 e inscrito en el registro de la propiedad del Cantón Morona con fecha 26 de octubre de 2022, con número de inscripción 109 y numero repertorio **2749**, lote de una área total de extensión de: **4617.89 metros cuadrados**”.

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

- **Norte.-** Con la calle D 59.81 metros; con el señor Francisco Rafael Rivadeneira Galeas en 0.38 metros;
- **Sur.-** Con la señora Manira Larrea Chica en 36.29 metros con el señor Byron Aguagallo en 28.28 metros;



- **Este.-** Con el señor Francisco Rafael Rivadeneira Galeas en 7.35 metros, en 45.49 metros y en 16.06 metros; y,
- **Oeste.-** Con la calle 3 en 78.98 metros.

Área total: 4.617,89 metros cuadrados. **Área útil:** 4.617,89 metros cuadrados **Área total:** 4.617,89 metros cuadrados.

Art. 5.- La “**Lotización Nancy del Roció Robles**” consta de 7 lotes, área en vías, área verde y área útil designado y distribuidos de la siguiente manera:

CUADRO DE AREAS	
LOTES	AREA M2
1	484.31
2	489.45
3	494.59
4	499.77
5	459.81
6	470.02
7	465.55
AREA TOTAL DE LOTES	3363.50
AREA VERDE Y COMUNAL	694.75
AREA EN VIA	559.64
AREA TOTAL	4617.89

Art. 6.- Área Verde y Comunal. – de acuerdo al artículo 424 del COOTAD se deja 694.75 metros cuadrados.

Art. 7.- Uso principal: La lotización “**Lotización Nancy del Roció Robles**” es exclusivamente de uso residencial, Conforme uso de suelo del sector indicada en la línea de fábrica.

Art. 8.- 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. 9.- 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. 10.- 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 Nancy del Roció Robles**” se protocolizarán en una Notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona.

Art. 11.- La “**Lotización Nancy del Roció Robles**” 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 12.- La “**Lotización Nancy del Roció Robles**” 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. 13.- 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 los Certificados de Línea de Fabrica o Normas particulares respectivos, a excepción de los lotes: que con extensión mayor establecida en las Ordenanzas Municipales podrán ser fraccionadas a futuro.

Art. 14.- Tipo de Vivienda. - El tipo de vivienda a construirse en la “**Lotización Nancy del Roció Robles**” es según el diseño del proyecto que plantee cada propietario con su profesional cumpliendo con lo que especifican las ordenanzas Municipales:

En la lotización podrá construirse viviendas con tendencia de acuerdo al certificado de línea de fábrica urbana rural y la normativa para la planificación de los predios serán: “**IMPLANTACION AISLADA**” de uso residencial y los retiros de construcción serán: Retiro frontal, retiro posterior, retiro lateral derecho y retiro lateral izquierdo.

Todos los proyectos de viviendas presentados por el proponente, previo a su aprobación deberán estar de conformidad con las especificaciones técnicas, normativas y de acuerdo a la Ordenanza de Normas de Arquitectura del Cantón Morona.

Art. 15.- Calles o vías internas de acceso – la calle propuesta es de tipo local, todos los predios tendrán parqueadero vehicular en cada una de las viviendas, estarán denominadas como “Calle de 12m” cuya área propuesta es de **559.64 metros cuadrados**, con un ancho de vía 12.00 metros.

Art. 16.- Provisión de Agua potable y Alcantarillado, Red Eléctrica, equipos de Internet y telefonía. – La “**Lotización Nancy del Roció Robles**” 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. 17.- 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. 18.- 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 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 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. 19.- 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. 20.- Usos del Suelo. - En general La “**Lotización Nancy del Roció Robles**” 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 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. 21.- Protocolización de Planos. - La “**Lotización Nancy del Roció Robles**” en el plazo de treinta días a contarse desde la sanción de la Ordenanza de creación y funcionamiento de “**Lotización Nancy del Roció Robles**” entregará al Procurador Síndico Municipal, copia de los planos protocolizados e inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona.

Art. 22.- Inicio de obras. - Cumplido lo establecido en el artículo anterior, la “**Lotización Nancy del Roció Robles**” 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 RIOBLANCO, será de responsabilidad exclusiva del promotor del



proyecto de lotización, por lo que los biodigestores se instalarán posterior a la aprobación de la presente ordenanza en 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 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 "lotización RIO BLANCO". 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 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. 23.- De LAS GARANTIAS. – para el cumplimiento de dotación de las obras de infraestructura en la Lotización RIO BLANCO el propietario deja como garantía el lote 5 de 459.81 metros cuadrados

Art. 24.- Facultad para enajenar. – todos los lotes que no queden en garantía una vez registradas se podrán enajenar, los lotes en garantía una vez ejecutadas las obras de agua, Red Eléctrica, se levantarán las hipotecas en garantía rendidas por los Propietarios en forma parcial o total de acuerdo con el avance de las obras ejecutadas y estarán completamente facultadas y autorizadas a enajenar o vender los lotes de terreno.

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 RIO BLANCO es única y exclusiva responsabilidad del promotor de la lotización de acuerdo con el proyecto aprobado por el Gobierno Municipal de Morona.

CAPITULO III 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 por el Comisario Municipal, que se hará de acuerdo a lo que establecen las Leyes y Ordenanzas vigentes en el Cantón Morona.

Art. 26.- 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. 27.- 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

Art. 28.- Tipo de Edificación y Retiros. -



- a) El tipo de vivienda a implantar en cada lote cumplirá con la normativa del PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO; además con las normativas de ornato y fábrica, así como normas de arquitectura según la ordenanza vigente y normas NEC.
- b) Previo al inicio de la construcción de cualquier edificación, los propietarios o copropietarios de los lotes deberán contar con los planos debidamente aprobados y haber solicitado el respectivo permiso de construcción ante la Municipalidad, a través del Departamento de Control Urbano y Catastros.
- c) 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. 29.- Cerramientos. - Todo cerramiento se construirá de conformidad con la línea de fábrica 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 de línea de fábrica 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 a la línea de fábrica otorgada.
- 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

Art.30.- Diseño de la Lotización. - El diseño de la Lotización está conformada de: **7 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.

CAPITULO V DISPOSICION FINAL

Art. 31.- De la Vigencia. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal y sancionada por el Sr. Alcalde del Gobierno Municipal del Cantón Morona.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Morona a los



06 días del mes de julio de 2026.

Mgs. Francisco Andramuño Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA

Abg. Jelly 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 **LOTIZACION DE LOS SEÑORES: DARÍO FAUSTO ALARCÓN JARAMILLO Y NANCY DEL ROCIO ROBLES ARIAS**, que en sesiones del Concejo Municipal del cantón Morona de fecha 15 de junio del 2026 y 06 de julio 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 07 de julio 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 07 de julio 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