



ORDENANZA 014-2026

ORDENANZA DE LA LOTIZACION “RIO BLANCO” DE TOMAS PIEDRA CORNEJO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

La parroquia Rio Blanco, sector en auge de crecimiento y expansión demanda espacios para el desarrollo habitacional de vecinos de la parroquia y de ciudadanos de parroquias vecinas, que buscan predios asequibles económicamente para cubrir la demanda habitacional y que no ofrece la costosa ciudad.

De esta forma ciudadanos logran con sus limitados ingresos cumplir con el sueño de toda familia de tener su terreno y futura casa propia, con la dotación de los servicios básicos cumpliendo el Plan de Ordenamiento Territorial del Gobierno Municipal del Cantón Morona, y otras disposiciones de los Organismos pertinentes, cuyas competencias están establecidas en la Constitución de la República del Ecuador y el COOTAD.

Este proyecto busca contribuir e incrementar la oferta de bienes inmuebles, propiciando condiciones adecuadas para el acceso a una vivienda segura y digna; reduciendo de manera consistente el déficit habitacional; en tal virtud se presenta el mencionado proyecto, a fin de que, mediante la Ordenanza se regule la creación y funcionamiento de la **Lotización RIO BLANCO** con fundamento en lo siguiente. El Arq. Tomas Piedra Cornejo es propietario de un predio de la parroquia Rio Blanco calle Antonio Velín (antigua vía Macas-Rio Blanco) y con la vía pública de acceso al sector de San Gregorio.

El propietario requiere subdividir el predio el mismo que para cumplir con la ley y las ordenanzas para el sector requiere la planificación y apertura de una vía donde se ubicaran los lotes. En tal virtud presento el mencionado proyecto, a fin de que, mediante la Ordenanza se regule la creación y funcionamiento de la **lotización “RIO BLANCO”**, 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 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

OBJETO, AMBITO Y DEFINICIONES

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

Art. 2.- Ámbito. - La Lotización RIO BLANCO es de propiedad del Sr. Arq. Tomas Piedra, la misma que se encuentra ubicada en el sector rural ESTE de la cabecera parroquial de Rio Blanco, perteneciente al Cantón Morona, Provincia de Morona Santiago.

Art. 3.- El terreno a Lotizar se conforma de un predio con una superficie total de **4830.95** metros cuadrados, producto de la COMPRAVENTA, celebrada el día 06 noviembre del 2020, protocolizada en la Notaria tercera del cantón Morona e inscrito en el Registro de la Propiedad el día 18 noviembre del 2020, Tomo: 2, Folio Inicial: 861, Folio Final: 861 Numero de Inscripción: 761, Numero de Repertorio: 2020-1959.

Art. 4.- El predio de la Lotización tiene los siguientes linderos y dimensiones:

- **Norte:** Con la Antonio Velín en 89.99m,
- **Sur:** con Piña Valverde Luis Alfredo en 32.35m y 0.06m, con Cabrera Salas Nardo Mario en 23.57m, en 0.34m, en 7,29m, en 12.78 m, en 0.02m, en 14.84m y en 2.79m;
- **Este:** Con Ricardo Saguy Yansa en 75.96m;
- **Oeste:** Con Vía Publica entrada a San Gregorio en 15.15m y en 17.78m.



Área total: 4830.95 metros cuadrados

Art. 5.- La Lotización RIO BLANCO consta de 10 lotes, Área en Vías, Área Verde.

CUADRO DE AREAS	
LOTES	AREA M2
01	367.57
02	344.17
03	390.16
04	356.35
05	354.40
06	342.50
07	346.14
08	360.23
09	360.79
10	371.46
ÁREA EN VIA PROYECTADA	511.86
AREA PARTICIPACIÓN MUNICIPAL	725.32

Art. 6.- Área Verde y Comunal. - de acuerdo al artículo

424 del COOTAD se deja 725.32 metros cuadrados.

Art. 7.- Uso Principal. - La Lotización RIO BLANCO es de uso exclusivamente residencial principalmente, y los demás usos de suelo de equipamiento urbano que las leyes y ordenanzas determinan Conforme al uso de suelo del sector.

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

La aprobación de la lotización RIO BLANCO se protocolizará en una Notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona.

Art. 10.- Obras Etapas: La lotización RIO BLANCO 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 por lo que las obras se ejecutaran de acuerdo con los planos aprobados por la Municipalidad del cantón Morona, de acuerdo con el plazo y al cronograma presentado.



CAPITULO II NORMAS TECNICAS

Art. 11.- La lotización RIO BLANCO se sujetará a las disposiciones de este capítulo.

Art. 12.- Tipo de Edificación. - El tipo de edificación o equipamiento a construirse en la lotización RIO BLANCO es según el diseño del proyecto que plantee cada propietario con su profesional cumpliendo con lo que especifican las ordenanzas Municipales y uso de suelo del sector:

En la lotización podrá planificarse y construirse viviendas, y su implantación estará de acuerdo con la normativa actual vigente en el sector además los proyectos estarán de conformidad con las especificaciones técnicas contempladas en los planos que apruebe el Gobierno Municipal del Cantón Morona.

Art. 13.- Solar No Edificado – una vez recibida las obras de infraestructura tres años después se dará cumplimiento al art 507 del COOTAD que expresa el cobro del Impuesto a los inmuebles no edificados. - Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con la ley y ordenanzas que hagan referencia al solar no edificado.

Art. 14.- 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; se admitirá la declaratoria de propiedad horizontal.

Art. 15.- Calles. – La lotización tiene vías de acceso publicas la calle: Antonio Velín, y la vía entrada a san Gregorio; internamente tiene una vía local planificada la calle de retorno S/N, cuya área es de 511.86m², con ancho 8.50 m. y consta como área en vía que se entregará al Gobierno Municipal del Cantón Morona.

Art. 16.- Provisión de Agua potable y Alcantarillado, Red Eléctrica, equipos de Internet y telefonía. - La lotización RIO BLANCO, 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 o la junta parroquial la que lleve el control y cobro de planillas mensuales. Las redes de agua potable, las conexiones domiciliarias, y el mantenimiento de estas, 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.- Plazo De Ejecución de Obra. - Las obras de infraestructura y de lotización (agua potable, red y tendido eléctrico, y obras complementarias) se realizarán en un **plazo no mayor a 2 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 del plazo para la terminación de las obras de infraestructura; 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.

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 RIO BLANCO, se sujetará:

1. Al Uso de suelo determinada por el Gobierno Municipal del cantón Morona.
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 las edificaciones que no hayan sido debidamente planificadas y aprobadas por el Gobierno Municipal del cantón Morona.

Art. 21.- Protocolización de Planos. - La lotización RIO BLANCO, en el plazo de treinta días a contarse desde la sanción de la Ordenanza de creación y funcionamiento de la urbanización, 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 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:** Se ejecutarán conforme al estudio aprobado por 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 10 de 371.46 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 con 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.

CAPITULO IV DISPOSICIONES GENERALES

Art. 27.- 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 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. 28.- Diseño de la Lotización. - El diseño de la Lotización está conformada por una vía planificada por el promotor donde se emplazan 10 lotes y tiene retiros, 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 vigor 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 03 días del mes de agosto.



Mgs. Francisco Andramuño Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA

Abg. Leslie Salas Marín
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
Subrogante.**

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 RIO BLANCO DE TOMAS PIEDRA CORNEJO**, que en sesiones del Concejo Municipal del cantón Morona de fecha 06 de julio del 2026 y 03 de agosto del 2026, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente.

Abg. Leslie Solas Marín
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO(S)

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA. - SANCIÓN Y PROMULGACIÓN: Macas 05 de agosto 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 16H30 del 05 de agosto de 2026, Proveyó y firmó la ordenanza que antecede Mgs. Francisco Andramuño Rodriguez **ALCALDE DEL CANTÓN MORONA.-CERTIFICO.**

Abg. Leslie Salas Marín
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO(S)