

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, sensible ante el requerimiento social planteado por el señor Napo Ángel Jua Jua, Presidente de la Asociación SICHA PUMA, organización que tiene como objetivo fundamental favorecer a la gente de escasos recursos económicos dotándoles de un terreno a bajo costo donde puedan edificar sus viviendas y de esta manera vivir dignamente en compañía de su familia, incentivando como es lógico a la siembra y disfrute de los productos de la zona lo que permitirá en algo aliviar la agobiante crisis económica que estamos atravesando, uno de los propósitos fundamentales de esta asociación es la de dotar de terrenos a los que no poseen de una forma ordenada y planificada evitando de esta manera asentamientos que a futuro perjudiquen el ornato de la ciudad dando cumplimiento de esta manera estrictamente lo que manifiesta la constitución en su Art. 3. "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica".

Tomando en consideración que existe un déficit habitacional y de producción agrícola en el cantón, los señores dirigentes han considerado necesario y oportuno fortalecer este sector construyendo viviendas y produciendo alimentos libres de contaminación y productos químicos, lo que permitirá constituirse en alternativa habitacional y alimentaria, por lo que se ven obligados a expandir su campo de acción produciendo más y en mayor extensión, en base a este sacrificio sus ingresos serán más generosos y permitirá que paralelamente al incremento de su producción de forma paulatina se vayan construyendo soluciones habitacionales con los materiales de la zona.

Este gremio tiene como particularidad el abarcar en su seno a personas de estratos sociales bajos y de forma particular a miembros de las nacionalidades indígenas, que como es lógico carecen de un ingreso económico fijo mensual lo que les imposibilita por más esfuerzos que hagan acceder a líneas de crédito o a un ahorro considerable que les permita a futuro cumplir con el sueño anhelado de toda persona, de obtener su casa propia, por ello es que la alternativa de producción que la asociación plantea servirá para que en base al esfuerzo estos grupos vulnerables accedan en algún momento a una solución habitacional.

Con el propósito de ayuda social a los estratos más vulnerables surge esta iniciativa urbanística que en parte solucionará el gran déficit habitacional y económico que tenemos en nuestro cantón, por lo que el Concejo se une a esta iniciativa popular aprobando esta urbanización, para lo cual ha exigido el cumplimiento de los parámetros técnicos que la ley exige en el presente caso.

Los habitantes de nuestro cantón se merecen trato preferente de los personeros que dirigen las instituciones públicas de la provincia y el país y de forma particular de quienes son parte del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, este acto social servirá para juntos lograr lo establecido en la Carta Magna en lo relacionado al Buen Vivir y alcanzar algún día el equilibrio social aspiración de todos.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON  
MERA**

**CONSIDERANDO**

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador Art.1.- El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada.

La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución.

**Que**, de conformidad al Art. 3 de la Constitución de la República del Ecuador son deberes primordiales del Estado entre otros el siguiente: 1. Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes.

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en el Art. 10 señala que las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales. La naturaleza será sujeto de aquellos derechos que le reconozca la Constitución.

**Que**, el Art. 11 la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que: El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios:

4. Ninguna norma jurídica podrá restringir el contenido de los derechos ni de las garantías constitucionales.

6. Todos los principios y los derechos son inalienables, irrenunciables, indivisibles, interdependientes y de igual jerarquía.

**Que**, la Carta Magna en su Art. 13 garantiza a las personas y colectividades el derecho al acceso seguro y permanente a alimentos sanos, suficientes y nutritivos; preferentemente producidos a nivel local y en correspondencia con sus diversas identidades y tradiciones culturales. El Estado ecuatoriano promoverá la soberanía alimentaria.

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador Art. 14 reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*.

**Que**, de conformidad al Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica, así como también declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264 manifiesta que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales entre otras cosas las siguientes: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como 2. Ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.

**Que,** de conformidad al literal c) del Art. 54 del COOTAD, es función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

**Que,** el Art. 56 del COOTAD determina que: "El Concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal."

**Que,** el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en el inciso primero manifiesta que "...en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas."

**Que,** el Artículo 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, atribuye al Concejo Municipal, 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.

**Que,** el literal c) del artículo 54 del COOTAD, señala que es función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, establecer el régimen del uso de suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación Cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

**Que,** el artículo 424 del COOTAD establece que: "En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

**Que,** el artículo 479 del COOTAD, señala que las autorizaciones y aprobación de nuevas urbanizaciones en área urbana urbanizable, se protocolizarán en una Notaría y se inscribirán en el correspondiente Registro de la Propiedad, tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la Municipalidad, incluidas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamientos y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo más un recargo del veinte por ciento (20%) será cobrado por el Gobierno Municipal.

**Que,** el COOTAD en la DISPOSICION TRANSITORIA DECIMO CUARTA establece que: En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse

gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.

Que, en sesión ordinaria del GAD Municipal de Mera de jueves nueve de noviembre de dos mil diecisiete, a través de Resolución No. 652-GADMM, el Concejo Municipal de Mera por unanimidad de votos resuelve: Aprobar el Proyecto Definitivo de la Urbanización en el sector rural "SICHA PUMA" quedando hipotecado en calidad de garantía a favor del GAD Municipal del Cantón Mera, el cincuenta por ciento de lotes de terreno de dicha urbanización por concepto de infraestructura eléctrica faltante; y, demás garantías para garantizar la construcción de la infraestructura física aprobada.

Que, la "URBANIZACIÓN RURAL DE LA ASOCIACION SICHA PUMA" representada por el señor Napo Ángel Jua Jua, en su calidad de Presidente, posee un bien inmueble en el sector de la Moravia de la Parroquia Shell, Cantón Mera, provincia de Pastaza cuya clave catastral anterior es 160252510102563000 y la clave catastral actual, con una superficie total de 20.02 hectáreas, que de conformidad al plano de la Urbanización consistente en 11 manzanas y 75 lotes urbanizados con una superficie mínima de 1000.00 m<sup>2</sup>, la superficie total de lotes es de 145860.12 m<sup>2</sup>, equivalente al 72.85%, y 3 lotes que corresponde áreas verdes y comunales han destinado 30.039.53 m<sup>2</sup> equivalente al 15%, Área de Protección del río 9905.65 m<sup>2</sup>, equivalente al 4.95% y vías 14405.65 m<sup>2</sup> equivalente al 7.20%, dando un total del ciento por ciento, ha presentado al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera, el proyecto de Urbanización del predio rural, ubicado en el sector la Moravia de la parroquia Shell, cantón Mera, provincia de Pastaza.

Por los considerados expuestos, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley:

#### EXPIDE LA:

#### LA ORDENANZA QUE AUTORIZA LA PROTOCOLIZACION DE PLANOS Y REGULA LA IMPLANTACIÓN DE LA "URBANIZACIÓN RURAL DE LA ASOCIACION SICHA PUMA"

**Art. 1.-** Autorízase la protocolización de los planos al señor Napo Ángel Jua Jua, representante legal de la "URBANIZACIÓN RURAL DE LA ASOCIACION SICHA PUMA", de la superficie de 20.02ha, (veinte con cero dos hectáreas), ubicado en la Moravia, sector rural de la Parroquia Shell, del Cantón Mera, Provincia de Pastaza.

**Art. 2.-** La Urbanización Rural se efectuará de acuerdo con los planos aprobados por la Municipalidad, así como las directrices de esta Ordenanza. Se denominará "URBANIZACIÓN RURAL DE LA ASOCIACION SICHA PUMA", consistente en 11 manzanas y 75 lotes urbanizados con una superficie mínima de 1000.00 m<sup>2</sup>, la superficie total de lotes es de 145860.12 m<sup>2</sup>, equivalente al 72.85%, y 3 lotes corresponden áreas verdes y comunales han destinado 30.039.53 m<sup>2</sup> equivalente al 15%, Área de Protección del río 9905.65 m<sup>2</sup>, equivalente al 4.95% y vías 14405.65 m<sup>2</sup> equivalente al 7.20%, dando un total del ciento por ciento, determinados de la siguiente manera:

- **MANZANA A compuesta por:** lote 1 de 2016.71m<sup>2</sup>, lote 2 de 1517,40m<sup>2</sup>, lote 3 de 1786,21m<sup>2</sup>, lote 4 de 1788,90m<sup>2</sup>, lote 5 de 1791,58m<sup>2</sup>, lote 6 de 1789,43m<sup>2</sup>, lote 7 de 1798,64m<sup>2</sup>, lote 8 de 1804,70m<sup>2</sup>, lote 9 de 1809,02m<sup>2</sup>, lote 10 de 1813,33m<sup>2</sup>, lote 11 de 2145,01m<sup>2</sup>, **TOTAL MZ A:20060,93M<sup>2</sup>.**

- **MANZANA B** compuesta por: lote 1 de 1797,06m<sup>2</sup>, lote 2 de 1794,66m<sup>2</sup>, lote 3 de 1793,21m<sup>2</sup>, lote 4 de 1786,96, lote 5 de 1794,88, lote 6 de 1796,84m<sup>2</sup>, lote 7 de 1796,83, lote 8 de 1794,90 **TOTAL DE LA MZ B: 14355,34 M2.**
- **MANZANA C** compuesta por: lote 1 de 1799,03m<sup>2</sup>, lote 2 de 1785,51m<sup>2</sup>, lote 3 de 1784,17m<sup>2</sup>, lote 4 de 1783,12m<sup>2</sup>, lote 5 AREA VERDE 2 DE 13726,20, lote 6 de 1800,04m<sup>2</sup>, lote 7 de 1799,93m<sup>2</sup>, lote 8 de 1800.13m<sup>2</sup>, lote 9 de 1802,94m<sup>2</sup>, **TOTAL DE MZ C: 28081,07M2.**
- **MANZANA D** compuesta por: lote 1 de 2208,04m<sup>2</sup>, lote 2 de 1799,86m<sup>2</sup>, lote 3 de 1800,16M2, lote 4 de 1797,45m<sup>2</sup>, lote 5 de 1798,20m<sup>2</sup>, lote 6 de 1800,24m<sup>2</sup>, lote 7 de 2541,90m<sup>2</sup>, **TOTAL DE LA MZ D: 13745,85M2.**
- **MANZANA E** compuesta por: lote Área Comunal de 4196,35m<sup>2</sup> Y AREA VERDE 1 de 10196.11m<sup>2</sup>. **TOTAL DE LA MZ E: 14392,46M2.**
- **MANZANA F** compuesta por: lote 1 de 1781,96m<sup>2</sup>, lote 2 de 1797,79m<sup>2</sup>, lote 3 de 1798,68m<sup>2</sup>, lote 4 de 1802,98m<sup>2</sup>, lote 5 de 1796.77, lote 6 de 1803,77m<sup>2</sup>, lote 7 de 1801,49, lote 8 de 1802,36, lote 9 de 1791,04m<sup>2</sup>, **TOTAL DE LA MZ F : 16176,14M2.**
- **MANZANA G** compuesta por: lote 1 de 2754,38m<sup>2</sup>, lote 2 de 2260,76m<sup>2</sup>, lote 3 de 2361,44, Lote 4 (AREA VERDE 3) de 1920.87, **TOTAL DE LA MZ. G: 9297,45M2.**
- **MANZANA H,** compuesta por: lote 1 de 1798,00, lote 2 de 1800,33, lote 3 de 1800,00, lote 4 de 1798,41, lote 5 de 1798,07, lote 6 de 1799,71m<sup>2</sup>, lote 7 de 1800,00m<sup>2</sup>, lote 8 de 1797,64m<sup>2</sup> **TOTAL DE LA MZ. H: 14392,16M2.**
- **MANZANA I** compuesta por: lote 1 de 1596,11m<sup>2</sup>, lote 2 de 1599,52m<sup>2</sup>, lote 3 de 1600,52m<sup>2</sup>, lote 4 de 4048,12m<sup>2</sup>, lote 5 de 2799,46m<sup>2</sup>, lote 6 de 2800,35m<sup>2</sup>, lote 7 de 2801,62m<sup>2</sup>, **TOTAL DE LA MZ I: 17245,70M2.**
- **MANZANA J** compuesta por: lote 1 de 1798,30m<sup>2</sup>, lote 2 de 1798,00m<sup>2</sup>, lote 3 de 1800,00, lote 4 de 1800,00m<sup>2</sup>, lote 5 de 1988,20m<sup>2</sup>, lote 6 de 1581,12m<sup>2</sup>, lote 7 de 2642,80m<sup>2</sup>, lote 8 de 1730,20m<sup>2</sup> **TOTAL DE LA MZ J: 15138,62M2.**
- **MANZANA K** compuesta por: lote 1 de 1795,42m<sup>2</sup>, lote 2 de 1799,50m<sup>2</sup>, lote 3 de 2560,50m<sup>2</sup>, lote 4 de 2442,51m<sup>2</sup>, lote 5 de 2016,00m<sup>2</sup>, lote 6 de 2400,00m<sup>2</sup>, **TOTAL DE LA MZ. K: 13013,93m2.**
- **AREA DE PROTECCION DEL RIO PINDO** compuesta por un lote de la superficie de 9905.65m<sup>2</sup>, equivalente al 4.95%
- **AREA DE VIAS** con una superficie de 14405.65m<sup>2</sup> equivalente al 7.20%

De conformidad al desglose que se establece en los planos debidamente aprobados por el Departamento de Planificación, dentro de la superficie total de esta Urbanización las áreas verdes y comunales, así como también las vías.

Según los informes técnicos el presente proyecto cumple con los requisitos mínimos requeridos para este tipo de Urbanizaciones de carácter rural que son:

- Solicitud Dirigida a la máxima autoridad al inicio del trámite;
- Certificado de no adeudar al Municipio;
- Copia de Escritura Pública, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Certificado extendido por el Registrador de La Propiedad;
- Informe preliminar de la lotización;
- Informe otorgado por el departamentito de Obras Publicas sobre la dotación de agua potable que establezca la posibilidad de servicio;
- Informe otorgado por el departamento de Obras Públicas sobre la dotación de alcantarillado que establezca la posibilidad del servicio por medio del sistema de redes de la ciudad;

- Informe otorgado por la empresa Eléctrica que establezca la posibilidad de dotación de servicio;
- En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario;
- Informe de aprobación del anteproyecto;
- Resolución de Concejo en donde se aprueba el ante proyecto;
- Memoria descriptiva del proyecto; y,
- Cuatro copias del proyecto que incluye, área total a lotizar, área útil de lotes, dimensiones de los lotes, áreas de vías, áreas verdes y comunales, áreas de protección de vía, cuadro de coordenadas en el sistema WSG 84 zona 17 sur.

Adicional se ha presentado:

- Plano, memoria técnica y presupuesto del Sistema de recolección de aguas lluvias para el auto abastecimiento;
- Plano, memoria Técnica y presupuesto de fosas sépticas individuales para cada lote;
- Certificación emitida por parte del ingeniero Manuel Jaramillo en calidad de Jefe de la sección técnica DZOP y del Ingeniero Patricio Garzón como Director Zona Oriental Pastaza, en el cual certifica que el avance de obra eléctrica realizada en la Asociación SICHA PUMA, ubicada en el sector la Moravia perteneciente a la Parroquia Shell, Cantón Mera Provincia de Pastaza se encuentra electrificada en un 90%; y,
- Estudios y presupuestos referenciales de los Estudios adjuntos avalados por parte de la Jefatura de Agua Potable y alcantarillado y a su vez por parte de la Jefatura Ambiental.

**Art. 3.-** Los datos de la URBANIZACIÓN RURAL DE LA ASOCIACION SICHA PUMA” en porcentajes son los siguientes:

**RESUMEN DE AREAS**

NO.	CONCEPTO	SUPERFICIE M2	%
01	AREA VERDE, COMUNAL Y EDUCATIVA	30039,53	15,00
02	LOTES	145860,12	72.85
03	AREA DE PROTECCION DE RIO	9905.65	4.95
04	VIAS	14405.65	7.20
	TOTAL PREDIO	200210,95	100

**Art. 4.- LINDEROS, DIMENSIONES, COLINDANTES Y RUMBOS:**

Que la ASOCIACION “SICHA PUMA” MORAVIA-SHELL, legalmente representada por el señor Napo Ángel Júa Júa, es propietaria de un lote de terreno de la superficie de 20,02 hectáreas, ubicado en el sector la Moravia de la Parroquia Shell, Cantón Mera, Provincia de Pastaza, y tiene los siguientes linderos y dimensiones: AL NORTE: 503.65 metros con la Asociación los Altares ; AL SUR: en 256,89 metros, con la Cooperativa Santa Ana de los Recuerdos ; AL ESTE: en 297,37 metros en parte con el Rio Pindo, y en otra parte en 351,30 metros, con la Cooperativa Nuevo Amanecer; y ; AL OESTE: en 217,48 metros en parte con la Asociación Mushualpa y en otra parte, en 333,71 metros con los herederos Kubes.- Adquirido por SENTENCIA DE PRESCRIPCION DE DOMINIO, dictado por el JUZGADO SEGUNDO DE LO CIVIL DE PASTAZA, de fecha 15 de Octubre del 2011, a las 16H40, protocolizada en la Notaria del Cantón Mera el 15 de noviembre del 2011, e inscrita con el No 5 el 8 de diciembre del 2011. Por estos datos no se encuentra ningún gravamen hipotecario, embargo ni prohibición de enajenar de conformidad al certificado de la propiedad que se adjunta al trámite de urbanización.

**Art. 5.- PROHIBICION:** Queda expresamente prohibido al Urbanizador fraccionar o subdividir los lotes de la “URBANIZACIÓN RURAL DE LA ASOCIACION SICHA PUMA”, y en las escrituras definitivas de

transferencia de dominio o adjudicación de los lotes, se hará constar la superficie mínima de cada lote, en caso de contravención a esta norma, se producirá la nulidad del acto o contrato, sin perjuicio de las sanciones establecidas por la Ley.

**Art. 6.- OBLIGACION:** Es obligación del representante legal de la "URBANIZACIÓN RURAL DE LA ASOCIACION SICHA PUMA", por encontrarse en el sector rural en el plazo de dos años a partir de la inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad, realizar en la Urbanización por cuenta propia los siguientes trabajos:

1. Apertura y afirmado de todas las calles de la Urbanización con un ancho mínimo de 10 metros; y, un espesor mínimo de 50cm.
2. Dotación de la infraestructura eléctrica, de acuerdo al Oficio N°. DZOP-STE-0252-2017, de fecha 19 de octubre del 2017, en el cual emite una certificación el Ing. Manuel Jaramillo en calidad de Jefe de Sección Técnica DZOP y el Ing. Patricio Garzón en su calidad de Director Zonal Oriental Pastaza y de acuerdo al estudio y especificaciones técnicas que deberán ser aprobados por la Empresa Eléctrica Regional Centro Norte S.A. correspondientemente.
3. Dotación de pozos sépticos para cada lote.
4. Dotación del sistema de agua lluvias, a través de tanques elevados para cada lote.
5. El Urbanizador deberá cumplir obligatoriamente con todo lo que establece el plan de manejo y estudio ambiental, aprobada por la Jefatura de Medio Ambiente Municipal,
6. Construcción de Zanjas y drenajes de aguas lluvias para cada lote.

**Art. 7.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE LAS AREAS VERDES Y COMUNALES:** Conforme consta en el plano objeto de la presente aprobación de Urbanización, el área destinando a área verde y comunal es del 15% que por mandato legal, pasa a ser de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, de conformidad a lo establecido en el Art 424 y 479 del COOTAD.

En este contexto, entiéndase por transferidas a favor de la Municipalidad del Cantón Mera, las áreas verdes y comunales, así como también las vías(calles) claramente identificado mediante levantamiento planimétrico, una vez protocolizada la presente Ordenanza en una Notaría Pública y Registrada en el Registro de la Propiedad del Cantón Mera. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verde y comunal, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.

Los linderos y superficie que corresponde a los lotes de las Áreas verdes que constituye título de propiedad para la Institución se encuentran singularizados de la siguiente manera:

#### **AREA VERDE Y AREA COMUNAL**

##### **SECTOR SICHA PUMA-MANZANA "E"**

**NORTE:** EN 114.00M, CON CALLE PUBLICA "3"

**SUR:** EN 114.33M, CON CALLE PUBLICA "2"

**ESTE:** EN 114.00M, CON CALLE PUBLICA "C"

**OESTE:** EN 114.01M, CON CALLE PUBLICA "B"

**SUPERFICIE TOTAL DEL AREA COMUNAL es de: 14392.46 m2.**

#### **AREA VERDE 3**

##### **SECTOR SICHA PUMA- MANZANA "G"**

NORTE: EN 96.33M, CON CALLE "2"  
SUR: EN 105.08M, CON CALLE PÚBLICA EN PROYECTO  
ESTE: CON VERTICE FORMADO ENTRE LOS LINDEROS NORTE Y SUR  
OESTE: EN 37.01M, CON LOTE No.03

**SUPERFICIE TOTAL DEL AREA VERDE es de: 1920.87m<sup>2</sup>.**

#### AREA VERDE 2

##### SECTOR SICHA PUMA

NORTE: EN 286.16m CON AREA DE PROTECCION RIO PINDO  
SUR: EN 59.37M CON LOTE NO. 04 MZN.-"C"; EN 60.00M CON LOTE N.- 05 MZ N. "C"; EN 15.71M CON CALLE "B"; EN 23.33M CON CURVATURA CALLE "B"; EN 60.00M CON LOTE N.-05MZ. "F"; EN 30.00M CON LOTE N.- 05MZ "F"; EN 59.99 CON LOTE NO.06 MZ "I"; EN 21.35M CON CURVATURA CALLE "C"; EN 15.43M CON LOTE No. 04MZ"1"; EN 74.68 CON LOTE No. 04 MZ "I"  
ESTE: EN 86.16M CON EJE CALLE "4"  
OESTE: EN 30.65M CON EJE CALLA "A"

**SUPERFICIE TOTAL DEL AREA VERDE es de: 13726.20m<sup>2</sup>.**

**SUPERFICIE TOTAL DEL AREAS VERDES Y CUMUNALES es de: 30039.53m<sup>2</sup>** dicha superficie representa el 15% de la superficie total del lote mayor.

**Art. 8.- AUTORIZACION.-** El Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera autorizará la celebración de Escrituras, una vez que se haya aprobado, protocolizado y Registrado la Ordenanza de la Urbanización, en las que se incluirá las áreas verdes, comunales y vías, a favor de la Municipalidad.

**Art. 9.- PERMISO.-** Para poder construir las viviendas, los propietarios de los lotes deberán obtener del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera, a través del Departamento de Planificación y Obras Públicas Municipales, el respectivo permiso, el mismo que se entregara previo a la presentación de los requisitos que se contemplan en la Ordenanza que reglamenta el cobro de Tasas por Servicios Técnicos y Administrativos del Cantón Mera.

Las viviendas que se construyan en la "URBANIZACIÓN RURAL DE LA ASOCIACION SICHA PUMA", tendrán que ser implantadas con retiros mínimos: frontal de 4 metros, laterales de 3 metros y posteriores 3 metros o de acuerdo a la normativa municipal vigente.

**Art. 10.- RESERVA DE DERECHOS.-** Por tratarse de un proyecto de Urbanización rural, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera, se reserva el derecho de solicitar en el plazo de dos años el cumplimiento de todas las obligaciones constantes en el Art. 6 de presente ordenanza.

**Art. 11.- GARANTIAS.-** Para garantizar el perfecto cumplimiento de las obligaciones que el Urbanizador tiene en atención a lo que dispone el art.6 de la presente ordenanza, hipoteca con prohibición de enajenar a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera, los siguientes lotes de terreno: **MANZANA A:** los lotes Nros. 1, 3, 4, 6, 7, 10 y 11; **MANZANA B:** los lotes Nros. 5 y 7; **MANZANA C:** lotes Nros. 2, 3, 4, 6; de la **MANZANA D:** los lotes Nros. 2,5 y 7; de la **MANZANA F:** Los lotes Nros. 1, 2, 3,8 y 9; de la **MANZANA G:** los lotes Nros.1, 2 y 3; de la **MANZANA H:** los lotes 1, 2, 3, 4, 6, 7 y 8; **MANZANA I:** los lotes Nros. 3, 4, 5, 6 y 7; **MANZANA J:** los lotes Nros. 7 y 8, dando un total de 38 lotes de terreno, equivalente al 50.6% de la totalidad de lotes urbanizados.



En caso de incumplimiento de ejecución de las obras en el plazo de dos años de aprobación de la presente Ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera queda facultado para hacer efectiva las garantías, siendo responsable del seguimiento del plazo, y la ejecución de las mismas, el tesorero/a del GAD Municipal del Cantón Mera o caso contrario una vez cumplidas las obligaciones de forma parcial o total, previo informe de la Dirección de Obras Públicas y/o Jefatura de Planificación, el Concejo Municipal autorizará la cancelación de la respectiva garantía en proporción a lo que establezcan los informes de avance de la infraestructura emitidos por la Dirección de Obras Publicas y la Jefatura de Planificación Municipal, los porcentajes que representan cada obligación señalada en el Art. 6 de la presente ordenanza serán proporcionales al valor económico que representa su construcción de acuerdo a los estudios aprobados.

**Art. 12.- PROHIBICIONES:** Queda terminantemente prohibido, descargar las aguas servidas a esteros, ríos y cauces naturales en general, debiendo recibir un tratamiento sanitario previo para la descarga, en atención a la normativa establecida por el GADM de Mera, SENAGUA y MAE.

**Art. 13.-PROTOCOLIZACION E INSCRIPCIÓN.-** Una vez que sea sancionada esta Ordenanza se emitirá un ejemplar para su protocolización y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Mera, conjuntamente con una copia del plano de la Urbanización, así como también una copia del planimetrico de las áreas verdes, comunales y vías debidamente aprobado, para los efectos determinadas en esta Ordenanza y en el COOTAD.

**Art. 14.- SANCION Y PROMULGACION.-** Para la aprobación, sanción, ejecución y promulgación de esta ordenanza, se observará lo dispuesto en el artículo 57, 322 y 324 del COOTAD.

**Art. 15.- GASTOS.-** Es obligación del urbanizador sufragar todos los gastos de protocolización e inscripción de esta Ordenanza; así como, de los planos que conforman la misma, igualmente deberá entregar en la Dirección de Asesoría Jurídica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera, tres copias notariadas y registradas, caso contrario el GADM de Mera se abstendrá de otorgar permiso alguno.

**Art. 16.- VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su promulgación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, a los quince días del mes de marzo de dos mil dieciocho.

Lic. Gustavo Silva  
ALCALDE DEL CANTÓN MERA



Ab. Fabricio Pérez  
SECRETARIO GENERAL

**CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN:**

El Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, certifica que la presente Ordenanza, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Mera, en sesión ordinaria de fecha viernes doce de enero de dos mil dieciocho y sesión ordinaria de jueves quince de marzo de dos mil dieciocho, respectivamente.

Ab. Fabricio Pérez  
SECRETARIO GENERAL



SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MERA.-  
Mera, 22 de marzo de 2018.

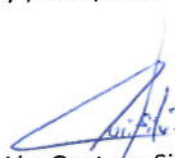
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese el original y las copias de la Ordenanza que Autoriza la Protocolización de Planos y Regula la Implantación de la Urbanización Rural de la Asociación Sicha Puma, al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

  
Ab. Fabricio Pérez  
SECRETARIO GENERAL



ALCALDÍA DEL CANTÓN MERA.-  
Mera, 22 de marzo de 2018.

De conformidad con lo que establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútese y publíquese.

  
Lic. Gustavo Silva  
ALCALDE DEL CANTÓN MERA



Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Licenciado Gustavo Silva, Alcalde del cantón Mera, el veinte y dos de marzo de dos mil dieciocho.- CERTIFICO:

  
Ab. Fabricio Pérez  
SECRETARIO GENERAL

