



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Una de las políticas que ha emprendido el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, es la de incentivar a que su desarrollo se enmarque dentro de los parámetros que establecen la Constitución, las leyes y ordenanzas, es decir planificar el desarrollo urbano y rural del cantón, a fin de que su crecimiento sea ordenado y armónico, estimulando siempre el buen vivir consagrado en la Carta Magna, bajo este contexto los miembros de la Urbanización Nuevo Paraíso han cumplido con todas las disposiciones legales que establece la Institución Municipal para esta clase de proyectos, es por ello que el seno de Concejo sensible ante el requerimiento social planteado por el señor Pascual Paguay Sayay, Presidente de la Urbanización "Nuevo Paraíso", organización que tiene como objetivo fundamental dotar de un terreno a los miembros de la comunidad Cristiana a la cual pertenecen, a bajo costo para que a futuro puedan edificar sus viviendas y de esta manera solucionar el déficit habitacional que existe en nuestro cantón cumpliendo de esta manera estrictamente lo que manifiesta la constitución en su Art. 3. "Las personas tienen derecho a un hábitad seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica".

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 que la Urbanización 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 AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN 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 de 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 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, el Art. 375 de la Constitución del Ecuador entre otras cosas expresa: El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna.

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 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 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 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, los señores Emilio Mullo Chiran y Juan Samuel Gauminga Paucar, son propietarios de un lote de terreno rural de la superficie de 40140.98m², ubicado en el sector Barranco de la Parroquia Shell, Cantón Mera, provincia de Pastaza, de conformidad al certificado del Registro de la Propiedad del Cantón Mera que se adjunta como documento habilitante a la presente ordenanza.

Que, los propietarios han presentado al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera, el proyecto de Urbanización del predio rural, ubicado en el sector el Barranco de la parroquia Shell, cantón Mera, provincia de Pastaza, consistente en 5 manzanas, 26 lotes de una superficie mínima de 1000.00m², dando una superficie de lotes, áreas verdes y vías internas y acceso de 40.140.98m².

Que, con fecha 09 de marzo del 2018, a través de resolución No.693-GADMM.- El Concejo Municipal de Mera por mayoría de votos resuelve: Aprobar el Proyecto Definitivo de la Urbanización en el sector rural Nuevo Paraíso, quedando hipotecado en calidad de garantía a favor del GAD Municipal del Cantón Mera, el cien por ciento de lotes de terreno de dicha Urbanización, por concepto de Construcción de la infraestructura física aprobada.

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

EXPIDE LA:

LA ORDENANZA QUE AUTORIZA LA PROTOCOLIZACIÓN Y ESCRITURACIÓN DE PLANOS Y REGULA LA IMPLANTACIÓN DE LA "URBANIZACIÓN RURAL NUEVO PARAISO"

Art. 1.- Autorízase la protocolización de los planos al señor, Pascual Paguay Sayay, representante legal de la "URBANIZACIÓN RURAL NUEVO PARAISO", de la superficie de 40.140.98m², (cuarenta mil ciento cuarenta punto noventa y ocho metros cuadrados), ubicado en el sector Rural denominado el Barranco de la Parroquia Shell, Cantón Mera, Provincia de Pastaza.

Art. 2.- La Urbanización se efectuará de acuerdo con los planos aprobados por la Municipalidad, así como las directrices de esta Ordenanza. Se denominará "URBANIZACIÓN RURAL NUEVO PARAISO" consistente en 5 MANZANAS, 26 LOTES de la superficie mínima de 1000.00m² cada uno, de conformidad al desglose que se establece en los planos debidamente aprobados por el Departamento de Obras Públicas y la Unidad de Planificación, dentro de la superficie total de esta



Urbanización consta las áreas verdes y comunales, así como también la área de faja de protección del Barranco y el área de las vías internas.

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;
- Copia de Escritura Pública, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Certificado extendido por el Registrador de La Propiedad;
- Certificado de no adeudar al Municipio;
- Informe preliminar de la lotización;
- Informe otorgado por el departamento de Obras Públicas 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;
- Plano, memoria Técnica y presupuesto de unidades básicas de saneamiento (fosas Sépticas);
- Plano, memoria Técnica y presupuesto del Proyecto eléctrico;
- Estudios y presupuestos referenciales de los estudios adjuntos.

Art. 3.- Los datos de la "URBANIZACIÓN RURAL NUEVO PARAISO" en porcentajes son los siguientes:

CUADRO DE AREAS		
DETALLE	AREA(m2)	(%)
AREA DE LOTES	26285.246	65.48
AREA VERDE Y COMUNAL	6324.64	15.76
AREA FAJA DE PROTECCION DEL BARRANCO	1708.16	4.26
AREA DE VIAS INTERNAS	5822.934	14.51
AREA TOTAL	40140.98	100.00



MANZANA No. 01		MANZANA No. 02		MANZANA No. 03	
LOTES	AREA(m2)	LOTES	AREA(m2)	LOTES	AREA(m2)
1	1009.11	1	1002.016	1	1002.016
2	1009.16	2	1002.016	2	1002.016
3	1009.16	3	1002.016	3	1002.016
4	1009.10	4	1002.016	4	1002.016
		5	1002.016	5	1002.016
		6	1002.016	6	1002.016
		7	1002.016	7	1002.016
		8	1002.016	8	1002.016
TOTAL	4036.53	TOTAL	8016.128	TOTAL	8016.128

MANZANA No. 04		MANZANA No. 05			
LOTES	AREA(m2)	LOTES	AREA(m2)		
1	1002.68	AREA VERDE	FAJA DE PROTECCION	1708.16	8032.8
2	1002.96		AREA UTIL	6324.64	
3	1015.36	2			1040.92
4	1014.96	3			1139.58
TOTAL	4035.96	TOTAL		10213.3	
				TOTAL	34318.046

Art. 4.- LINDEROS, DIMENSIONES, COLINDANTES Y COORDENADAS:

De conformidad al plano elaborado por los propietarios de la Urbanización Nuevo Paraíso y que como profesional firma el Arquitecto Vinicio Vásquez con R.M 003, los linderos, dimensiones y coordenadas de la urbanización son los siguientes:

NORTE: En 110m con eje de la Calle "A"

SUR: En 170.90m con Barranco

ESTE: En 292.71m con varios propietarios

OESTE: En 204.30m con Iglesia Evangélica Bilingüe Diestra de Dios

CUADRO DE COORDENADAS		
VERTICE	ESTE (X) (m)	NORTE (y) (m)
• 1	827138.6900	9832023.9200
• 2	827095.5467	9831734.4025
• 3	826947.9362	9831820.5566
• 4	826978.7335	9832022.5139
• 5	827028.7200	9832021.3517
Datos tomados: proyección cartográfica: Shell zona 17 sur UTM datum WGS84-Altura Promedio: 1129.188m.s.n.m.		



Art. 5.- PROHIBICION: Queda expresamente prohibido al Urbanizador fraccionar o subdividir los lotes de la "URBANIZACIÓN NUEVO PARAISO", 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 ésta norma, el Registrador se abstendrá de inscribir la escritura y en caso de inscripción, 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 NUEVO PARAISO", 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;
2. Dotación de la infraestructura eléctrica, acorde al estudio aprobado por la Empresa Eléctrica Regional Centro Norte S.A., suscrito por el Ing. Patricio Garzón en su calidad de Director Zonal;
3. Fosa sépticas,
4. Abastecimiento de agua lluvia.

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.

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 15.76% 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 las Áreas verdes que constituye título de propiedad para la Institución Municipal se encuentran singularizados de la siguiente manera:

AREA VERDE Y COMUNAL

LOTE N.01- MANZANA NO.05

NORTE: En 110.0m, con calle "C" existente; en 24.62m con lote No.02; en 24.55m con lote No.03

SUR: En 170.90m con Barranco Sr. José Andrade

ESTE: En 40.28m con lote NO.02; en 61.65 con Sr. Galo González



OESTE: En 21.50m con iglesia evangélica Bilingüe Diestra d Dios

CUADRO DE AREAS		
LOTES	AREA M2	
AREA VERDE	FAJA DE PROTECCION	1708.16
	AREA UTIL	6324.64
	TOTAL	8032.8

SUPERFICIE TOTAL DEL AREA VERDE es de: 8032.80m², dicha superficie representa el 15.76% 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 y comunales, a favor de la Municipalidad.

Art. 9.- PERMISO DE CONSTRUCCION.- Para poder construir las viviendas, los propietarios de los lotes deberán obtener del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera, a través del Departamento de Obras Publicas y la Unidad de Planificación, el respectivo permiso, el mismo, 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 NUEVO PARAISO", tendrán que ser implantadas con retiros mínimos al frente, laterales y posteriores 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 desde su aprobación el cumplimiento de todas las obligaciones constantes en el Art. 6 de la 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, constituyen primera hipoteca y prohibición de enajenar a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera, el cien por ciento de los Lotes de terreno de conformidad a la resolución de Concejo No. 693-GADMM de fecha 09 de marzo del 2018.

Sin embargo, una vez aprobada la presente ordenanza el Urbanizador podrá solicitar el levantamiento de las hipotecas en proporción que establezca los informes de avance de la infraestructura de la Dirección de Obras Públicas y la Unidad de Planificación.

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, 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 Públicas y la Jefatura de Planificación Municipal.

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 Y REGISTRO.- Una vez que sea sancionada esta Ordenanza se emitirá un ejemplar y se elevará a escritura pública 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 planimétrico de las áreas verdes debidamente aprobado, para los efectos determinadas en esta Ordenanza y en el COOTAD.

Art. 14.- SANCION Y PROMULGACION.- Para la aprobación, sanción, ejecución y escrituración 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 escrituración 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 en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Mera, a los dos días del mes agosto del año dos mil dieciocho.


Lic. Gustavo Silva
ALCALDE DEL CANTÓN MERA


G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA
ALCALDIA
MERA - PASTAZA


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 seis de julio y sesión ordinaria de jueves dos de agosto de dos mil dieciocho, respectivamente.


Ab. Fabricio Pérez
SECRETARIO GENERAL



SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MERA.-
Mera, 09 de agosto 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 y Escrituración de Planos y Regula la Implantación de la Urbanización Rural Nuevo Paraíso, al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.


Ab. Fabricio Pérez
SECRETARIO GENERAL



ALCALDÍA DEL CANTÓN MERA.-
Mera, 09 de agosto de 2018.

De conformidad con lo que establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútense 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 nueve de agosto de dos mil dieciocho.- CERTIFICO:


Ab. Fabricio Pérez
SECRETARIO GENERAL

