



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 habitat 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 Disposición Transitoria Décimo 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, en sesión ordinaria de fecha viernes doce de enero de dos mil dieciocho y sesión ordinaria de jueves quince marzo del dos mil dieciocho, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de



Mera la Ordenanza que Autoriza la Protocolización de Planos y Regula la Implantación de la "Urbanización Rural de la Asociación Sicha-Puma";

Que, con Oficio S/N de fecha 22 de enero del 2019, con tramite municipal N°. 435, el señor Napo Jua-Representante legal de la Asociación Sicha Puma, solicita la revisión de los planos y aprobación de la Urbanización Sicha Puma, en vista que la misma ya fue aprobada y se han encontrado las siguientes observaciones: 1. El Registrador de la Propiedad ha detectado inconsistencia en la Escritura, 2. La Ordenanza de aprobación de la Urbanización tenía errores tipográficos;

Que, mediante Sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Domino, emitida por el Juzgado Segundo de lo Civil de Pastaza el 15 de noviembre del 2011, a favor de la Asociación Sicha Puma Moravia Shell, adquiere la Asociación antes mencionada un predio de 20.02 hectáreas de superficie en la cual se detalla las dimensiones y linderos de acuerdo al plano realizado por el perito correspondiente a este tipo de procesos;

Que, de acuerdo al Certificado del Registro de la Propiedad del Cantón Mera, de fecha 28 de enero de 2019, emitido por el Abg. Pedro Merino Castillo, y mediante Escritura Pública celebrada en la Notaria del Cantón Mera, el 8 de enero del 2019, a cargo del Doc. Manuel Gonzalo Viñán Mancero y Registrada con el N°. 4 del registro correspondiente con fecha 14 de enero del 2019, con la cual la Asociación Sicha Puma Moravia Shell, representada por el señor Napo Ángel Jua Jua, en calidad de Presidente, por un error de medición las dimensiones de los linderos Norte y Este se encuentran en menos y las dimensiones de los linderos Sur y Oeste se encuentra en mas, sin afectar a los colindantes ya que los linderos se encuentra consolidados por años, por lo que tiene a bien aclarar los linderos y dimensiones de acuerdo al levantamiento planimetrico de replanteo aprobado por la Jefatura de Planificación y Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera. La superficie no varía con respecto a la Escritura y Certificado del Registro de la Propiedad. Se deberá respetar la faja de protección del Rio Pindo Grande, lo cual no forma parte del predio;

Que, los ingenieros Víctor Gallegos y Andrés Moposita-Especialista de Planificación y Director de Obras Públicas respectivamente, emiten informe técnico a través de Oficio N°. 061-PUR-2019 de fecha 04 de febrero del 2019, dirigido a la Máxima Autoridad, en el que entre otras cosas manifiestan que, "con la aclaratoria mencionada se subsana las inconsistencia presente en la Sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Domino, emitido por el Juzgado Segundo de lo Civil de Pastaza, el 15 de noviembre del 2011, a favor de la Asociación Sicha Puma Moravia Shell, esto sin comprometer la planificación inicial presentada por la Aso. Sicha Puma en la cual firma como técnico responsable el Arq. Víctor Chávez con registro municipal N°. 172 y aprobada por el seno de Concejo, esto en vista que la aclaratoria realizada no compromete la superficie original (20.02 hectáreas), más bien se ha aclarado las dimensiones, quedando de la siguiente manera en concordancia con la información de Oficio N°. 371-PUR-2017 de fecha 20 de octubre del 2017, con el cual ha sido aprobado el trámite de Urbanización Rural...";

Que, la URBANIZACIÓN RURAL DE LA ASOCIACIÓN 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 (2015) es N°. 160252510102563000 y clave catastral actual (2017) N°. 52510100256300, con una superficie total de 20.02 hectáreas, que de conformidad con el plano de la Urbanización consiste de 11 manzanas y 79 lotes con una superficie mínima de 1200.00 m², incluido los lotes que corresponden al área verde y áreas comunitarias, la superficie total de lotes es de 141210.47 m², equivalente al 70.53%, para áreas verdes y comunitarias han destinado 30.100.00 m² equivalente al 15.03%, y vías 28900.48 m² equivalente al 14.44%, 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 PROTOCOLIZACIÓN 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, una vez que ha cumplido con todos los requerimientos establecidos por la municipalidad, la Dirección de Obras Públicas y la Jefatura de Planificación.

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 79 lotes con una superficie mínima de 1200.00 m², incluido los lotes que le corresponden al área verde y áreas comunitarias, la superficie total es de 141210.47 m², equivalente al 70.53%, para áreas verdes y comunitarias han destinado 30.100.00 m² equivalente al 15.03%, y vías 28900.48 m² equivalente al 14.44%, dando un total del ciento por ciento, determinados de la siguiente manera:



AREA DE LOTES		
MZ	# LOTES	AREA m2
MZ A	11	20060.92 m2
MZ B	8	14355.34 m2
MZ C	9	26342.04 m2
MZ D	7	13745.85 m2
MZ E	2	14392.45 m2
MZ F	9	16173.20 m2
MZ G	4	9297.45 m2
MZ H	8	14391.07 m2
MZ I	7	14400.10 m2
MZ J	8	15138.40 m2
MZ K	6	13013.65 m2
TOTAL LOTES	79 LOTES	171310.47 m2

74 LOTES	URBANIZADOS
5 LOTES	AREAS VERDES Y COMUNITARIA

AREA VERDE Y COMUNITARIA		
	AREA m2	%
AREA VERDE (1, 2, 3 y 4)	25903.65 m2	12.93
AREA COMUNITARIA	4196.35 m2	2.10
TOTAL AREAS	30100.00 m2	15,03%



MANZANA A		
LOTE	AREA	m2
1	2016.71	m2
2	1517.40	m2
3	1786.21	m2
4	1788.90	m2
5	1791.58	m2
6	1789.43	m2
7	1798.64	m2
8	1804.70	m2
9	1809.02	m2
10	1813.33	m2
11	2145.00	m2
TOTAL MZ	20060.92	m2

MANZANA D		
LOTE	AREA	m2
1	2208.04	m2
2	1799.86	m2
3	1800.16	m2
4	1797.45	m2
5	1798.20	m2
6	1800.24	m2
7	2541.90	m2
TOTAL MZ	13745.85	m2

MANZANA G		
LOTE	AREA	m2
1	2754.38	m2
2	2260.76	m2
3	2361.44	m2
4 (AREA VERDE 3)	1920.87	m2
TOTAL MZ	9297.45	m2

MANZANA J		
LOTE	AREA	m2
1	1798.29	m2
2	1798.08	m2
3	1799.96	m2
4	1799.84	m2
5	1988.18	m2
6	1581.12	m2
7	2642.76	m2
8	1730.17	m2
TOTAL MZ	15138.40	m2

MANZANA B		
LOTE	AREA	m2
1	1797.06	m2
2	1794.66	m2
3	1793.21	m2
4	1786.96	m2
5	1794.88	m2
6	1796.84	m2
7	1796.83	m2
8	1794.90	m2
TOTAL MZ	14355.34	m2

MANZANA E		
LOTE	AREA	m2
1 (AREA VERDE 2)	10196.10	m2
2 (AREA COMUNITARIA)	4196.35	m2
TOTAL MZ	14392.45	m2

MANZANA H		
LOTE	AREA	m2
1	1797.98	m2
2	1800.33	m2
3	1799.97	m2
4 (AREA VERDE 4)	1798.40	m2
5	1798.07	m2
6	1799.70	m2
7	1798.98	m2
8	1797.64	m2
TOTAL MZ	14391.07	m2

MANZANA K		
LOTE	AREA	m2
1	1795.42	m2
2	1799.50	m2
3	2560.50	m2
4	2442.51	m2
5	2015.91	m2
6	2399.81	m2
TOTAL MZ	13013.65	m2

MANZANA C		
LOTE	AREA	m2
1	1798.31	m2
2	1785.19	m2
3	1783.97	m2
4	1783.00	m2
5 (AREA VERDE 1)	11988.28	m2
6	1800.11	m2
7	1800.12	m2
8	1800.45	m2
9	1802.61	m2
TOTAL MZ	26342.04	m2

MANZANA F		
LOTE	AREA	m2
1	1781.26	m2
2	1797.79	m2
3	1798.68	m2
4	1802.98	m2
5	1796.77	m2
6	1802.29	m2
7	1800.44	m2
8	1801.95	m2
9	1791.04	m2
TOTAL MZ	16173.20	m2

MANZANA I		
LOTE	AREA	m2
1	1596.70	m2
2	1600.00	m2
3	1600.12	m2
4	1200.36	m2
5	2800.71	m2
6	2800.70	m2
7	2801.51	m2
TOTAL MZ	14400.10	m2



De conformidad al desglose que se establece en los planos debidamente aprobados por la Jefatura de Planificación, dentro de la superficie total de esta Urbanización se encuentra 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 actualizado;
- Informe preliminar de la Urbanización;
- Informe otorgado por la Dirección de Obras Públicas sobre la dotación de agua potable que establezca la posibilidad de servicio;
- Informe otorgado por la Dirección 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 Municipal 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 Ing. 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%;
- 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 de Gestión Ambiental, Minera y Gestión de Riesgos del GADM del Cantón Mera.



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

RESUMEN DE AREAS		
	AREA m2	%
AREAS VERDES / COMUNITARIA	30100.00 m2	15.03
LOTES	141210.47 m2	70.53
VIAS	28900.48 m2	14.44
TOTAL PREDIO	200210.95 m2	100,00 %

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

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, de conformidad a la escritura de aclaratoria celebrada en la Notaria del Cantón Mera el 8 de enero del 2019, a cargo del Doctor Manuel Gonzalo Viñan Mancero e inscrita con el N°. 4 del registro correspondiente y con fecha 14 de enero del 2019, los linderos y dimensiones son los siguientes: AL NORTE: 489.94m con la Asociación Los Altares; AL SUR: en 179.90m con la Cooperativa Santa Ana de los Recuerdos ; AL ESTE: en 39.79m, 68.04m, 64.52m, 50.47m, 92.58m con la faja de protección del Rio Pindo Grande; y, en 246.04m y en 61.28m con la Cooperativa Nuevo amanecer; y; AL OESTE: en 271.44m con la Asociación Mushualpa y en 279.75m con los herederos Kubes. Sin afectar los colindantes ya que los linderos se encuentran consolidados por años. La superficie no varía con respecto a la escritura y certificado del Registro de la Propiedad. Se deberá respetar la faja de protección del Rio Pindo Grande, la cual no forma parte del predio.

Art. 5.- PROHIBICION.- Queda expresamente prohibido al Urbanizador fraccionar o subdividir los lotes de la "URBANIZACIÓN RURAL DE LA ASOCIACIÓN 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 ésta norma, se producirá la nulidad del acto o contrato, sin perjuicio de las sanciones establecidas por la Ley.

Art. 6.- OBLIGACION.- Es obligación de la Asociación Sicha Puma como urbanizador y propietario, construir por su propia cuenta todas las obras de infraestructura de la Urbanización en el plazo de DOS AÑOS, a partir de la inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad, entre las cuales se determinan las siguientes:

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



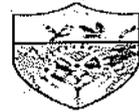
- Zonal Oriental Pastaza, y de acuerdo al estudio y especificaciones técnicas que deberán ser aprobados por la Empresa Eléctrica Regional Centro Norte S.A.
3. Dotación de pozos sépticos en cada lote.
 4. Dotación del sistema de agua lluvias, a través de tanques elevados para cada lote.
 5. Recolección domiciliaria de agua lluvias, a través de tanques elevados.
 6. El Urbanizador deberá cumplir obligatoriamente con todo lo que establece el plan de manejo y estudio ambiental, aprobado por la Jefatura de Gestión Ambiental, Minera y Gestión de Riegos del GADM del Cantón Mera.
 7. Construcción de zanjas y drenajes de aguas lluvias.

Art. 7.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE LAS ÁREAS 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 15.03% 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 01 MANZANA "C"		
NORTE	EN 30,87m CON EJE CALLE "A"	
SUR	EN 18,12m CALLE "D" SEGUIDO DE	
	98,73m CON CALLE 04	
ESTE	EN 303,45m CON FRANJA DE PROTECCION DE RIO	SUPERFICIE
OESTE	EN 59.41m CON LOTE N.- 04 DE LA MANZANA "C"	11988.28 m2
	EN 60.00m CON LOTE N.- 06 DE LA MANZANA "C"	
	EN 36.91m CON CALLE "B"	
	EN 65.30m CON LOTE N.- 05 DE LA MANZANA "F"	



	EN 29.94m CON LOTE N.-05 DE LA MANZANA "F"
	EN 60.01m CON LOTE N.- 06 DE LA MANZANA "F"
	EN 32.86m CON CALLE " C"
	EN 27.55m CON LOTE N.- 04 DE LA MANZANA "I"
	EN 40.01m CON LOTE N.- 04 DE LA MANZANA "I"
	EN 35.01m CON LOTE N.- 04 DE LA MANZANA "I"
	EN 15.00m CON LOTE N.- 03 DE LA MANZANA "I"
	EN 80.02M CON LOTE N°05 DE LA MANZANA "I"

AREA VERDE 2 MANZANA "E"	
NORTE	EN 82.00m CON CALLE "B"
SUR	EN 82.00m CON CALLE "C"
ESTE	EN 120.00m CON AREA COMUNITARIA
OESTE	EN 123.43m CON CALLE 2

SUPERFICIE
10196.10 m2

AREA COMUNITARIA 02 MANZANA "E"	
NORTE	EN 32.00m CON CALLE "B"
SUR	EN 32.00m CON CALLE "C"
ESTE	EN 123.42m CON CALLE "3"
OESTE	EN 120.00m CON AREA VERDE 02

SUPERFICIE
4196.35 m2

AREA VERDE 04 MANZANA "H"	
NORTE	EN 26.96m CON CALLE "C"
SUR	EN 30.00m CON LOTE N.- 05 DE LA MANZANA "H"
ESTE	EN 61.76m CON CALLE "3"
OESTE	EN 60.01m CON LOTE N.- 03 DE LA MANZANA "H"

SUPERFICIE
1798.40 m2



AREA VERDE 3-LOTE 04 MANZANA "G"	
NORTE	EN 37.01m CON LOTE N.- 03 DE LA MANZANA "G"
SUR	EN 8.73m CON RADIO ESQUINERO ENTRE LA CALLE 1 Y CALLE 2
ESTE	EN 96.32m CON CALLE "2"
OESTE	EN 105.08m CON CALLE 1

SUPERFICIE

1920.87 m2

La SUPERFICIE TOTAL DEL AREAS VERDES Y COMUNALES es de: 30100.00m², dicha superficie representa el 15.03% de la superficie total del lote mayor.

Art. 8.- AUTORIZACION.- El 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 de la Jefatura de Planificación y Dirección de Obras Públicas 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 PUMÁ", tendrán que ser implantadas con retirós 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 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, hipoteca con prohibición de enajenar a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera, los siguientes lotes de terreno: MANZANA A: los lotes N°. 1, 3, 4, 6, 7, 10 y11; MANZANA B: los lotes N°. 5 y 7; MANZANA C: lotes N°. 2, 3, 4, 6; de la MANZANA D: los lotes N°. 2,5 y 7; de la MANZANA F: los lotes N°. 1, 2, 3,8 y 9; de la MANZANA G: los lotes N°. 1, 2 y 3; de la MANZANA H: los lotes 1,



2, 3, 4, 6, 7 y 8; MANZANA I: los lotes N°. 3, 4, 5, 6 y 7; MANZANA J: los lotes N°. 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 autorizara la cancelación de la respectiva garantía en proporción a lo que establezca los informes de avance de la infraestructura emitidos por la Dirección de Obras Públicas y la Jefatura de Planificación, 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 planimétrico 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.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

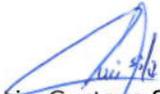
UNICA.- Deróguese la ORDENANZA QUE AUTORIZA LA PROTOCOLIZACION DE PLANOS Y REGULA LA IMPLANTACION DE LA "URBANIZACION RURAL DE LA ASOCIACION SICHA PUMA, aprobada en sesión ordinaria de fecha viernes doce de enero de dos mil dieciocho y sesión ordinaria de jueves quince marzo del dos mil dieciocho.

DISPOSICIÓN FINAL

UNICA.- 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 de Mera, a los veinte y dos días del mes de febrero de dos mil diecinueve.


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 ocho de febrero de dos mil diecinueve y sesión ordinaria de viernes veinte y dos de febrero de dos mil diecinueve, respectivamente.


Ab. Fabricio Pérez
SECRETARIO GENERAL



SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MERA.-
Mera, 26 de febrero de 2019.

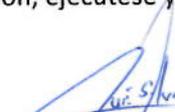
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese el original y las copias de la Ordenanza que Autoriza la Protocolización de Planos y Regula la Implantación de la Urbanización Rural de la Asociación Sicha Puma, al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


Ab. Fabricio Pérez
SECRETARIO GENERAL



ALCALDÍA DEL CANTÓN MERA.-
Mera, 26 de febrero de 2019.

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 veinte y seis de febrero de dos mil diecinueve.- CERTIFICO:

Ab. Fabricio Pérez

SECRETARIO GENERAL

