



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

CONSIDERANDO:

Que, En el Artículo 264 de la Constitución Política del Ecuador, expresa que los Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal tendrán competencias, exclusivas, sin perjuicio de otras que determina la Ley, como crear, modificar o suprimir mediante Ordenanza, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, dentro de las competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, en el Artículo 55 manifiesta que se debe ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, dentro de las atribuciones del Concejo Municipal artículo 57 de este código, manifiesta en el literal a) El ejercicio de la facultad normativa en las competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Que, en el Capítulo II; fraccionamientos de suelos y restructuración de lotes, sección primera; Fraccionamientos Urbanos y Agrícolas, en el Artículo 471; En el segundo párrafo manifiesta, que esta clase de fraccionamientos se sujetaran a este Código, a las leyes Agrarias y al plan de Ordenamiento Territorial Cantonal aprobado por el respectivo a Concejo.

En uso de las atribuciones que le confiere el Art.58 literal d) del Código de Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA SUBDIVISIONES RURALES Y LOTIZACIONES EN EL CANTÓN MERA

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN I ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA

Art. 1.- Las disposiciones de esta ordenanza se aplicaran dentro de los límites del cantón Mera, en las áreas establecidas fuera del perímetro urbano de sus parroquias: Mera, Shell y Madre Tierra.

Art. 2.- Para la aplicación e interpretación de esta ordenanza se consideraran los límites cantonales y parroquiales establecidos mediante Registro Oficial respectivo.

SECCIÓN II REVISIÓN Y MODIFICACIONES

Art. 3.- Las reformas a esta ordenanza deben contar con informes de las comisiones correspondientes y el informe de la Dirección de Obras Públicas-Unidad de Planificación, basado en un estudio que considere la incidencia de la propuesta de reforma sobre el desarrollo urbano y rural.

Art. 4.- Periódicamente, cada dos años, la Dirección de Obras Públicas-Unidad de Planificación, evaluara la idoneidad de las normas de esta Ordenanza, en función de las nuevas necesidades del desarrollo cantonal y propondrá al Concejo, las modificaciones necesarias, respaldadas en estudios técnicos.

SECCIÓN III DEFINICIONES

Art. 5.- Para la aplicación de esta Ordenanza y las disposiciones administrativas relativas a ella, se utilizara las siguientes definiciones:

Acera.- Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito de peatones.

Ancho de vía.- Es la distancia de uso público vial, acera y calzada tomada entre las líneas de fábrica.

Anteproyecto.- Juego de planos urbano arquitectónicos, urbanísticos en calidad de borrador de un proyecto de subdivisión, o lotización presentado para su revisión.

Área Comunal.- Zonas destinadas dentro de una lotización para la implantación de equipamientos comunitarios o comunales.

Área Bruta Lotizable.- Es la que corresponde al total del predio por lotizar.

Área de Protección Natural.- Es aquella no edificable destinada a la protección y control ambiental, inclusive a la necesidad por la presencia de ríos, quebradas o fuentes.

Área neta Lotizable.- Es el resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a derechos de vías, equipamientos, de protección natural y servicios públicos.

Área No Edificable.- Es aquella afectada por restricciones físicas, de zonificación o de protección natural.

Área Urbana.- Es el área comprendida dentro de los límites establecidos por las respectivas Ordenanzas y donde se permiten usos urbanos.

Área Verdes.- Zonas destinadas dentro de una Lotización para la implantación de áreas de recreación, protección ecológica, protección de ríos, quebrada y paisaje.

Borde superior de quebrada.- Es la línea formada por los puntos más altos que delimitan una quebrada.

Calzada.- Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Ciclo Vía.- Es el área de vía pública destinada al tráfico de bicicletas.

Densidad Bruta.- Es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio o Lotizarse.

Densidad de Población.- Es la relación del número de personas por hectárea del predio lotizado.

Densidad Neta.- Es la relación entre número de habitantes y el área neta del lote o lotes.

Desmembración o Subdivisión.- Es la división de un terreno con un máximo de 10 lotes, considerando el área mínima de cada lote de acuerdo a la zonificación aprobada, en el área rural.

Equipamiento Comunitario.- Son los inmuebles destinados para servicios comunitarios.

Frente del lote.- Es la longitud del lote sobre la línea de fabrica.

Informe de Regulación del Suelo (IRS).- Certificado que contiene las normas de zonificación y uso del suelo rural de un predio.

Línea de Fabrica.- Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

Lindero.- Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público.

Lotización.- Es un terreno rural dividido en más de 10 lotes, dotados de acceso vial, destinado para uso de suelo agrícola, con auto abastecimiento de servicios básicos.

Lote Mínimo.- Es el área mínima de terreno establecido por la zonificación para el proceso de subdivisión.

Pasajes Peatonales.- Son vías destinadas a uso exclusivo de peatones, con eventual ingreso de emergencia para vehículos.

Pasajes semi-peatonales.- Son vías destinados a uso peatonal, y uso vehicular restringido (un carril).

Proyecto Definitivo.- Juego de planos urbano-arquitectónicos, urbanísticos definitivos de un proyecto de subdivisión, o lotización presentado para aprobación municipal.

Plano Aprobado.- Es el plano legalizado por la Municipalidad.

Uso del Suelo.- Es el tipo de utilización asignado de manera parcial o total a un terreno o edificación.

Uso de suelo principal.- Es aquel señalado como predominante con carácter de obligatorio.

Uso de suelo Compatible.- Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder esta ninguna de las características que le son propias dentro del sector delimitado.

Uso de suelo condicional.- Es aquel cuya aprobación esta supeditada a la aprobación municipal.

Uso de suelo prohibido.- Es aquel que se contrapone o es incompatible al uso de suelo principal, por lo cual se prohíbe su implantación.

Zonificación.- Es la norma urbana que establece la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.

SECCIÓN IV DE LOS PROFESIONALES

Art. 6.- COMPETENCIA DE LOS PROFESIONALES.- Dentro de la jurisdicción de cantón Mera, se considera la participación de los profesionales en la rama, que garanticen con su ética y profesionalismo un mejor desarrollo de actividades en coordinación con la Municipalidad.

*Cada trabajo de arquitectura y urbanismo; diseño especializado de ingeniería, sea estructural, sanitaria, eléctrica o de comunicaciones, para los cuales se requiera aprobación municipal, deben ser realizado por un arquitecto, ingeniero civil o por un profesional de la rama,

registrado en el Municipio de Mera, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Arquitectura; Ley de Ejercicio Profesional de la Ingeniería, Escuela Politécnica.

*Cada trabajo de construcción para el cual se requiere autorización municipal, debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un arquitecto o ingeniero civil en calidad de director de obra, registrado en el Municipio de Mera de acuerdo a las disposiciones de las respectivas leyes de ejercicio profesional.

*La autoridad municipal se reserva el derecho de determinar los casos en que se requiere la presentación de diseños especializados de ingeniería, sea estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones y otros, en relación con la importancia del trabajo y de acuerdo a las disposiciones que sobre presentación de planos para la aprobación contiene esta ordenanza.

Art. 7.- REQUISITOS PARA LA CALIFICACIÓN DE LOS PROFESIONALES EN EL MUNICIPIO.-Las calificaciones mínimas para el registro de un profesional: arquitecto, ingeniero civil o profesional especializado, deben ser: título profesional expedido o refrendado por una universidad nacional y certificado por el **SENASYP**.

Además en todos los casos se presentara la siguiente documentación adicional.

- Solicitud dirigida al Director de Planificación o de Obras Públicas en caso de no existir el primero.
- Certificado de no adeudar al Municipio
- 2 fotografías tamaño carnet
- Pago correspondiente para la inscripción municipal equivalente a USD.20.00 dólares.(valor de la tasa de servicios administrativos)

Art. 8.- FIRMAS EN LOS PLANOS.-Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario y el arquitecto, ingeniero o profesional calificado y deben indicarse sus nombres, direcciones y números de registro de acuerdo a las leyes de ejercicio profesional.

Art. 9.- CASOS ESPECIALES.- En casos especiales, la **Dirección de Obras Públicas** en caso de no existir el primero, podrá exigir para la construcción de una obra, requisitos no estipulados en esta ordenanza, pero cuya adopción será impuesta por la técnica y código de la construcción.

CAPITULO II USOS DE SUELO

SECCIÓN I DE LOS USOS DEL SUELO DE LA ZONA RURAL.

Art. 10.- La subdivisión de la tierra se sujetara a las normas específicas que la Municipalidad reglamentara en función de la planificación del sector, debiendo ser autorizada por el Concejo

5

Municipal, previo estudio, justificación y recomendación por parte de la Dirección de Obras Públicas, Jefatura de Planificación y de la Comisión Permanente respectiva.

SECCIÓN II DE LOS USOS DE SUELO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA

Art. 11.- Uso de Suelo de Protección Ecológica: Es el destinado a la conservación y protección del medio ambiente del cantón. En el que se permitirá únicamente usos moderados agrícolas forestales y de promoción turística de bajo impacto. Su uso será reglamentado a través de planes de manejo ambiental específicos, en concordancia a las políticas locales que especifiquen los organismos pertinentes sobre el medio ambiente.

Art. 12.- Declárese parques lineales eco turísticos las riberas de los ríos grandes, medianos, pequeños, esteros grandes, esteros pequeños y quebradas innominadas que permitan recuperar y conservar sus características naturales y paisajistas.

Art. 13.- Nadie podrá ejecutar, sin previa y expresa autorización del Concejo Municipal; obra aparente de clase alguna en las riberas de los ríos y esteros; denominados parques lineales eco turísticos, así como estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas o causar daño a las propiedades vecinas, tampoco se permitirá la construcción de viviendas, así como no podrá desviar el curso de las aguas, ni construir obras en los lechos de los ríos y quebradas, salvo el caso de necesidad previamente comprobada y autorizada por el GAD MUNICIPAL. Se prohíbe el embaumamiento de los esteros grandes y pequeños para fines de construcción de vivienda.

Art. 14.- La planificación, el diseño, la construcción, la implantación y el mantenimiento de los parques lineales eco turísticos, corresponden al Departamento de Obras Públicas-Jefatura de Planificación, o mediante convenios institucionales y organizaciones particulares.

Art. 15.- Los elementos constitutivos de los parques lineales eco turísticos comprenderán: senderos peatonales, ciclo vías que delimiten las riberas, áreas recreacionales para niños, jóvenes y adultos con elementos del medio, reforestación con especies de la zona, caminos ecológicos de acceso al río para pesca deportiva y recreación acuática idóneos según el caso.

Art. 16.- Las obras que se construyan en contravención de los artículos anteriores serán derrocadas a costa del infractor.

Art. 17.- El Comisario Municipal tendrá competencia y jurisdicción para implementar sanciones que irán desde la multa, hasta el derrocamiento, previo informe del Departamento de Obras Públicas y autorizado por Concejo Municipal.

Art. 18.- Son de uso de protección ecológica y uso público las riberas de estos ríos y esteros contados desde las orillas y durante toda su trayectoria por áreas urbanas y rurales, en las siguientes extensiones:



Ríos Grandes: El Rio Pastaza, Una franja de protección de 50 metros a todo lo largo de cada una de sus riberas.

Ríos Medianos: El rio Pindo, rio Tigre, rio Alpayacu, Rio Anzu: una franja de protección de 30 metros a todo lo largo de cada una de sus riberas.

Ríos Pequeños, Esteros Grandes y Pequeños: y Quebradas innomidas: Rio Bravo; Una franja de protección de 15 metros a todo lo largo de cada una de sus riberas. Rio Motolo, Chico, Plata, Yanamanaca; Una franja de protección de 30 metros a todo lo largo de cada una de sus riberas.

SECCIÓN III

DE LOS USOS DE SUELO DE PROTECCIÓN DE EQUIPAMIENTO Y REDES DE SERVICIOS COMUNITARIOS

Art. 19.- Uso de Suelo de Protección de equipamiento y redes de servicios comunitarios.-Es el destinado a la conservación y protección de equipamiento y redes de servicio como agua potable, agua segura, alcantarillado, redes de energía eléctrica, canalizaciones entre otros. Su uso será reglamentado a través de planes de manejo específicos, en concordancia a las políticas locales y nacionales que especifiquen los organismos pertinentes.

CAPITULO III

NORMAS GENERALES DE DESARROLLO EN ZONAS RURALES

SECCIÓN I

DE LAS SUBDIVISIONES O DESMEMBRACIONES

Art. 20.- Se considera subdivisión al fraccionamiento de un predio hasta en 10 lotes, y por una área igual de multiplicar este número por el área mínima de lote de acuerdo a la zonificación del sector, y que ha de tener frente a una vía de acceso público existente o en proyecto. Se autorizara por una sola vez a partir de la aprobación de la presente ordenanza.

Art. 21.- En toda subdivisión que no supere la superficie total a 9.999 metros cuadrados, los propietarios no destinaran áreas verdes y de equipamiento comunal a cargo de la Municipalidad. Se notarizara dicha subdivisión aprobada.

Art. 22.- En los casos de subdivisión de predio por herencia o división de hecho, el tamaño y frente mínimo podrá ser menor hasta en un 20% de la superficie establecida en el sector y no exigirá espacios verdes.

Art. 23.- Se aceptaran pasajes de 3m de ancho hasta 30 metros de longitud y hasta 4 lotes. De 6 metros de ancho para más de 4 lotes y hasta una longitud de 60 metros desde una vía carrosable.



Art. 24.- Previa autorización municipal se contara con informe favorable de la Dirección de Obras Publicas, que certifique la factibilidad de entrega de servicios básicos de áreas rurales, si están cercanas a redes principales de abastecimiento.

Art.25.- En áreas rurales los predios con frente a vías públicas deberá respetar lo contemplado en el artículo 36 de la presente ordenanza.

SECCIÓN II

DE LAS LOTIZACIONES O PARCELACIONES AGRÍCOLAS EN ZONA RURAL

Art. 26.- Se permitirá lotizaciones o parcelaciones de un terreno rural dividido en más de 10 lotes, y cuya superficie total a lotizar mínima sea de 10.000 metros cuadrados (diez mil metros cuadrados), cuyo lote mínimo será de 1.000 metros cuadrados (mil) considerado como huerto familiar con un frente mínimo de 24 metros (veinte y cuatro); dotados de acceso vial, con auto abastecimiento de servicios básicos; en zonas permitidas conforme lo establezca el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mera.

Art. 27.- Previa autorización municipal se deberá contar con el informe de factibilidad de dotación de servicios básicos como agua potable y alcantarillado emitido por la Dirección de Obras Publicas, en caso de no tener factibilidad a corto plazo, se presentara proyecto alternativo.

Art. 28.- Toda lotización contemplará un sistema vial de uso público integrado a los planes zonales y particularmente a los proyectos viales colindantes aprobados por la municipalidad. Los predios con frente a vías públicas de la red estatal vial, respetara el derecho de vía de 25 metros medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento.

Art. 29.- El diseño de los lotes tendrá un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Art. 30.- En las lotizaciones rurales, se contemplara la reserva de suelo para áreas verdes y áreas centralizadas con respecto a los lotes proyectados.

El porcentaje destinado para proyección de áreas verdes y comunales corresponderá:

Superficie a lotizar	Desde	Hasta	Porcentaje Áreas verdes y Comunales
	10.000m ² (diez mil, m ²)	300.000m ² (trescientos mil, m ²)	15% (quince)
	300.00 m ² (trescientos mil, m ²)	En adelante	10% (diez)



En las lotizaciones destinadas para fines de producción estrictamente agrícolas y que proyecten predios con una superficie mayor a 50.000 m² (cincuenta mil metros cuadrados) será obligación reservar áreas verdes y comunales, debiendo además respetar los retiros correspondiente a zonas de protección de ríos, quebradas, caminos entre otros.

Para el efecto una vez aprobada la ordenanza municipal que permita la individualización de los predios de la lotización por Concejo Municipal, estos deberán por parte de sus propietarios ser elevados a escritura pública.

SECCIÓN III DE LAS VÍAS

Art. 31.- El diseño y construcción de las vías se regirá por las disposiciones de este artículo y las normas emitidas por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Art. 32. - Las vías se clasifican en las siguientes categorías:

- a) **Vías expresas.-** Las que conforman la red vial básica y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, tienen control de acceso que garantiza altas velocidades de operación, sus características geométricas permiten grandes flujos de tráfico y no admiten accesos individuales a lotes frentistas.
- b) **Vías Arteriales o camino vecinales:** Las que conforman el sistema de enlace entre las vías expresas y las vías colectoras, sirven a sectores poblados distantes, no se permite el estacionamiento lateral y tienen acceso restringido a la propiedad.
- c) **Vías Colectoras:** Sirven de enlace entre las vías arteriales y locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas rurales, por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales y recreacionales. Estas vías permiten estacionamiento y acceso a propiedades aledañas. No cruzan vías arteriales y además deben ubicarse a distancias no menores a 150m. entre sí o con respecto a las vías de jerarquía superior.
- d) **Vías Locales:** Conforman el sistema vial menor y se conectan solamente con la red colectoras, generalmente no tienen tránsito de vehículos pesados. Tienen bajos volúmenes de tráfico permitiendo el estacionamiento lateral y acceso directo a lotes.
- e) **Vías Semipeatonales:** Estas vías son de uso vehicular restringido a un carril, y uso peatonal.
- f) **Vías Peatonales:** Estas vías son de uso exclusivo para el tráfico peatonal. Eventualmente pueden ser utilizadas por vehículos que circulan a baja velocidad y en determinado horario, para recolección de basura, emergencias médicas, bomberos y policía.

- g) **Ciclovías:** Están destinadas al tránsito de bicicletas conectan generalmente a las áreas residenciales, transporte colectivo, trabajo y pueden tener funciones de recreación e integración paisajista.

Art. 33.- El diseño y construcción de ciertas vías colectoras, locales y peatonales serán realizadas por el lotizador, sujetándose a lo dispuesto en la presente ordenanza:

- Acera: se tomara un ancho modular de 60 cm para el tráfico peatonal, mínimo de 1.50 metros, la dimensión dependerá básicamente el tráfico peatonal previsto.
- Ancho de carril: el ancho normalizado de carril será de 4.50 metros, excepto en pasajes peatonales.
- Ancho de calzada: dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y del tráfico pertinente.
- Radio de ochava: se consideraran los siguientes radios mínimos: entre calles menores de 10 metros, radio igual a 3 metros; entre calles mayores de 10 metros, radio igual a 5 metros; avenidas radio igual a 10 metros.

TIPO DE VÍA	ANCHO TOTAL VÍA (M)	ANCHO DE CALZADA (M)	ANCHO DE VEREDA (M)	DISTANCIA ENTRE VÍAS (M)
PEATONAL-PASAJE	3.00	3.00		30.00
PEATONAL	6.00	3.00	1.50	60.00
VEHICULAR (2 carriles)	12.00	9.00	1.50	12.00 (60.00m.con curva de retorno)
VEHICULAR (2 carriles)	15.00	9.00	2.00+1.00 Arborización	
VEHICULAR (2 carriles)	24.00	18.00	2.00+2.00 Parterre	

Pendiente de las vías.- No se podrá efectuar vías con pendientes superiores al 15%. En casos excepcionales la Dirección de Obras Publicas-Jefatura de Planificación podrá admitir pendientes mayores.

Curvas de retorno.- Se podrá diseñar curvas de retorno según formula siguiente:

$$r = \frac{C+1}{2C} \quad \text{siendo } C = \text{ancho de calzada}$$

Art. 34.- Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Transportes y Obras Publicas, estudios y recomendaciones viales en las zonas rurales. Los predios con frente a vías públicas de la red estatal vial, respetara el

derecho de vía de 25 metros medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento.

Art. 35.- En la planificación de nuevas vías, se respetara la proyección de calles existentes ya sea en subdivisiones menores, urbanizaciones, y lotizaciones rurales, para el efecto se contemplara la normativa que establezca la Dirección de Obras Publicas Municipales en caso de no existir la primera, de acuerdo a las características de ubicación del predio.

CAPITULO VI DE LOS PROCEDIMIENTOS

SECCIÓN I DE LA APROBACIÓN DE LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICO PARA SUBDIVISIONES

Art. 36.- Para la autorización hasta 10 lotes por parte de la Dirección de Obras Publicas-Jefatura de Planificación se presentara los siguientes requisitos:

- Formulario para aprobación de Subdivisión
- Certificado de no afectación del Predio por el Plan regulador
- Escrituras de la propiedad debidamente registrada
- Certificado del Registro de la Propiedad actualizado
- Certificado de pago predial y de no adeudar al Municipio
- Cuatro juegos de planos, realizado por Arquitecto o Ingeniero Civil, según ley de ejercicio profesional, debidamente acotado con sus ángulos, sobre el plano topográfico del predio y ubicación.
- Cuadro de datos en valores absolutos y relativos: Área Total, área de lotes, numero de lotes, área de vías, área de afectaciones y/o protección.
- Informe de factibilidad de subdivisión para servicios básicos.
- Informe de revisión de mojamiento de los lotes propuestos.
- Pago de tasa de aprobación de Subdivisión **2 X 1.000 DEL AVALUÓ DEL PREDIO**

SECCIÓN II DE LA APROBACIÓN DE LAS LOTIZACIONES O PARCELACIONES AGRÍCOLAS EN ZONA RURAL

Art. 37.- El procedimiento para obtener la aprobación de una lotización o parcelación agrícola en zona rural dentro del Cantón Mera contempla tres etapas:

- A. El otorgamiento de un informe preliminar sobre lineamientos para lotizar.
- B. Informe de aprobación del proyecto definitivo de lotización
- C. Elaboración de ordenanza.

Art. 38.- Para el otorgamiento del informe preliminar sobre lineamientos para lotizar, el propietario o el director de la obra, deben presentar en la Dirección de Obras Publicas-Jefatura de Planificación, la siguiente documentación:



- Solicitud dirigida a Alcaldía
- Certificado de no adeudar al Municipio
- Copia de Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutara la lotización.
- Certificado del registrador de la propiedad actualizado.
- Plano de ubicación del predio a lotizarse en escala 1:25.000
- Plano topográfico del predio 1:1.000, en el que conste: la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, caminos existentes, redes principales de infraestructura, realizado por un profesional calificado.

Art. 39.- Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto definitivo, de la lotización, el propietario o el director de la obra, deben presentar en la Dirección de Obras Públicas-Jefatura de Planificación, la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida a Alcaldía
- Copia de escrituras
- Certificado de no adeudar al municipio
- Informe Preliminar de lineamientos para lotizar
- Cuatro copias del proyecto de lotización, realizado por Arquitecto o Ingeniero Civil, según ley de ejercicio profesional; a escala 1:1.000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 - . Levantamiento Planimétrico y topográfico respectivo
 - . Graficación exacta de los linderos del predio que va a lotizar, y especificación de los colindantes.
 - . Diseño vial, basado en el estudio de tráfico respectivo.
 - . División de lotes, producto del diseño urbanístico
 - . Equipamiento comunitario y áreas recreacionales
 - . Cuadro de datos en valores absolutos y relativos conteniendo: área total del predio a lotizarse; área útil de lotes; número total de lotes; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto, áreas verdes y comunales, áreas de vías, áreas de protección, áreas de paso de redes de servicios básicos.
- Proyecto de sistema de agua potable y de evacuación de aguas servidas y desechos sólidos, definidos como auto dotación, con plan de manejo de impacto ambiental, realizado por un profesional calificado, con informe favorable de Unidad de Desarrollo Local o Dirección de Obras Públicas en caso de no existir la primera sobre proyecto de auto abastecimiento de servicios básicos.
- La lotización contara con todo el mojoneo de manzanas, lotes y calles, incluido los linderos.
- En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral del predio y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario.
- Respaldo digital del proyecto **de la Lotización.**



- Los predios que se encuentran ubicados en zonas de alto interés ambiental, definidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial deberán presentar la ficha ambiental y plan de manejo mínimo, aprobado por el Ministerio del Medio Ambiente.

Art. 40.- El GAD Municipal de Mera aprobará todo proyecto definitivo de lotización que se realice dentro de las áreas rurales permitidas, previo informe emitido por la Dirección de Obras Públicas-Jefatura de Planificación, analizado por la Comisión Permanente designada por Concejo Municipal para el efecto.

Art. 41.- Luego de la aprobación del Concejo Municipal se entregará las copias al Director de obra o propietario previo el pago de la tasa de aprobación de lotizaciones establecido en la Ordenanza Municipal vigente, valor que se calculará en base a los costos de lotización correspondiente a la infraestructura de construcción de vías principalmente de acceso, equivalente al 2 X 1.000 del costo de la lotización y se constituirá en el permiso de construcción de la lotización.

Art. 42.- La aprobación del proyecto definitivo de Lotización se la realizará mediante Resolución Municipal tomada por el Concejo Municipal.

Art. 43.- La Implantación de la Lotización, y autorización de entrega de escrituras de los lotes producto de la Lotización, y permiso de construcción de las unidades habitacionales, será autorizada por Concejo Municipal mediante la elaboración de la Ordenanza Municipal respectiva, emitida previamente por parte de Asesoría Jurídica Municipal, para el efecto el lotizador deberá presentar.

- Garantías para asegurar la ejecución de las obras de infraestructura vial, o en su defecto informe de recepción de las Obras de infraestructura por parte de la Dirección de Obras Públicas Municipales.
- Informe Técnico sobre datos de lotización del proyecto y áreas verdes
- Un juego de planos del proyecto.
- Resolución de aprobación por parte de Concejo Municipal
- Certificado del pago de la tasa de Aprobación Municipal de Lotización.
- La protocolización de la Ordenanza Municipal respectiva, estará a cargo del propietario y/o representante legal.

SECCIÓN III DE LA INSPECCIÓN A LOTIZACIONES

Art. 44.- Para emitir el informe de infraestructura vial existente, la Dirección de Obras Públicas-Jefatura de Planificación realizará inspecciones de verificación de la infraestructura vial, conjuntamente con el lotizador. Se constatará el avance o culminación, así como la implementación de medidas de manejo de impactos ambientales propuestos en el respectivo plan. Con el informe respectivo se procederá al levantamiento de las garantías otorgadas a favor de la Municipalidad.

Art. 45.- Previa autorización del Concejo Municipal, con el correspondiente informe jurídico, de oficio, a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca y dispondrá a tesorería la devolución de las garantías de la obra.

SECCIÓN IV DE LAS GARANTÍAS

Art. 46.- El Municipio aceptara las siguientes garantías; hipoteca, papeles fiduciarios, garantía bancaria, póliza de seguros y deposito en moneda de curso legal.

En caso de presentarse hipoteca se someterá previamente al lo establecido en el artículo 43 de la presente ordenanza.

En caso de incumplimiento de ejecución de obras, garantizadas a la municipalidad, esta queda facultada para hacer efectiva las garantías, o en caso contrario una vez cumplidas las obligaciones, previo informe de la Dirección de Obras Publicas en caso de no existir la primera, Concejo Municipal autorizara el levantamiento o devolución respectiva.

CAPITULO V DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCIÓN I DE LA COMPETENCIA

Art. 47.- Tiene competencia para conocer y aplicar las infracciones y sanciones respecto a las disposiciones de esta Ordenanza, el Director de Obras Publicas Municipales; así como el Comisario Municipal.

SECCIÓN II TIPIFICACIÓN DE INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 48.- Son infracciones los actos imputables sancionados por esta ordenanza.

Art. 49.- Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas, los que no han impedido su ejecución, los que han coadyuvado a su ejecución de modo principal, y, los que indirectamente o secundariamente cooperan a la ejecución de la infracción.

Art. 50.- Las penas mínimas aplicables a las infracciones contra las disposiciones de esta ordenanza son las siguientes:

- | | |
|---|---|
| a) Lotizar o vender lotes con planos Aprobados, pero sin permiso de construcción. | 2 veces el avalúo comercial del terreno |
| b) Lotizar o vender lotes sin planos aprobados ni permisos de construcción. | 4 veces el avalúo comercial del terreno |
| c) Iniciar construcción de infraestructura vial sin aprobación municipal. | 1 vez el avalúo comercial del terreno |



Para el efecto se emitirá el informe respectivo al Concejo Municipal y se aplicara el titulo de crédito al propietario del terreno implicado en la infracción.

Art. 51.- La cancelación de la multa impuesta, de ninguna manera representa el finiquito de la infracción, esta se levantara una vez que se haya realizado todo el trámite de aprobación de planos, conforme la presente ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Dispónese que la Dirección de Obras Publicas, Financiera, Comisaria Municipal y demás secciones y dependencias municipales procedan de manera inmediata a adoptar todas las acciones contempladas en la presente ordenanza.

SEGUNDA: Los propietarios o promitentes lotizadores con intensiones de ejecutar nuevos proyecto en el Cantón Mera, y que hasta la aprobación de la presente ordenanza no haya manifestado por escrito su intención de aprobación, deberá observar lo previsto en esta ordenanza municipal.

TERCERA: La ejecución y aplicación de la Presente Ordenanza se respalda en la opinión y participación permanente de la comunidad, a través de sus organizaciones territoriales.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- La competencia y atribución general de eta Ordenanza le corresponde al Director de Obras Publicas Municipales-Jefatura de Planificación.

SEGUNDA.- La competencia y atribución de esta Ordenanza en la parte de la ejecución y sanciones le corresponde al Comisario Municipal.

TERCERA: Deróguese la ordenanza de Urbanizaciones, Parcelaciones Urbanas y Agrícolas sancionada el 27 de junio de 1989, así como las reformas correspondientes posteriores.

CUARTA.- Déjese sin efecto todas las ordenanzas o disposiciones que se contrapongan a la presente.

QUINTA.- La presente Ordenanza entrara en vigencia luego de su aprobación en cumplimiento el criterio de lotes mínimos como huertos familiares de 1.000 metros cuadrados de superficie, hasta que entre en vigencia el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que define la zonificación rural del cantón Mera y sus parroquias.

Dado y firmado en la ciudad de Mera, parroquia Mera, en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera, a los 02 días del mes de junio de 2011.



Dr. Aurelio Quito C.
SECRETARIO GENERAL DEL GADM. MERA


Ing. Luis Lallico
VICEPRESIDENTE DEL GADM. MERA



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Mera, en las sesiones realizadas los días 26 de mayo y 02 de junio de 2011.

Mera, 02 de junio de 2011.


Dr. Aurelio Quito C.
SECRETARIO GENERAL DEL GADM. MERA

ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA: De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono la presente **"ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA SUBDIVISIONES RURALES Y LOTIZACIONES EN EL CANTÓN MERA"**, y ordeno su promulgación a través de su publicación por los medios correspondientes y dominio web de la institución.

Mera, junio 02 de 2011.


Msc. Mirian Jurado
ALCALDESA DEL GAD. MUNICIPAL DEL CANTON MERA



Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación por los medios correspondientes de la presente **"ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA SUBDIVISIONES RURALES Y LOTIZACIONES EN EL CANTÓN MERA"**, la señora Msc. Mirian Jurado, Alcaldesa del GAD. Municipal del Cantón Mera, a los 02 días del mes de junio del 2011.- Lo certifico.


Dr. Aurelio Quito C.
SECRETARIO GENERAL DEL GADM. MERA

