



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

ORDENANZA N° 050

“ORDENANZA QUE REGULA EL RECONOCIMIENTO, PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN Y TITULACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS DE INTERÉS SOCIAL EN PREDIOS PROINDIVISOS, Y ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL EN ÁREAS URBANAS Y RURALES DEL CANTÓN MERA”

FEBRERO 2025

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Con la aprobación del Reglamento por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, se crea el Departamento de Planificación con sus unidades, funciones y atribuciones específicas, para abordar la organización territorial, y el desarrollo urbano y rural del cantón Mera. Según la información proporcionada por la Dirección de Planificación, en base al PDOT Y PUGS vigente, se ha identificado que muchas propiedades de la jurisdicción del cantón Mera se encuentran en estado proindiviso, es decir, que estos predios fueron adquiridos en forma global por asociaciones u otro tipo de organizaciones, con la finalidad de otorgar un lote de terreno para sus socios, convirtiéndose en un grave problema la titularidad de la propiedad individual al no cumplir con los lineamientos de planificación del territorio cantonal.

Además, es importante mencionar que todavía persisten dificultades que han provocado que las familias de estratos sociales bajos se hayan asentado, y adquirido propiedades en terrenos o predios que se los ha subdividido sin considerar ninguna planificación, con poco o ningún tipo de infraestructura básica e inseguridad jurídica. Estas deficiencias de planificación y ausencia de servicios esenciales condena a los residentes a vivir de una forma que cuestiona la vigencia de los derechos y garantías constitucionales de acceder a un hábitat seguro, saludable y a una vivienda adecuada y digna.

La Comisión Económica para América Latina y el Caribe-CEPAL, considera que los gobiernos deberán trabajar en la legalización de las propiedades de estos ciudadanos, ya que con esto se fomenta el desarrollo social y urbanístico de los sectores que muchas veces resultan desprotegidos. Esto también crea obligaciones por parte del gobierno para implementar servicios adicionales en los sectores donde se vaya a realizar la legalización de los asentamientos humanos de hecho.

En la Jurisdicción del cantón Mera, con mayor énfasis en la parroquia Shell, existen estos tipos de asentamientos humanos consolidados, convirtiéndose en una necesidad colectiva el acceder a un título legal inscrito que viabilice la propiedad y el dominio de estos predios de forma individualizada. Es por ello que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, da inicio con el proceso administrativo, normado, definido y eficiente que permita solucionar este problema social.

Es indispensable contar con una ordenanza municipal que proponga las directrices y procedimientos claros que ayuden a realizar una planificación territorial adecuada, y con ello construir progresivamente un territorio ordenado, enmarcado en lo que determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Código de Regulación Urbana, y más normas que son aplicables para estos casos específicos. Con esta necesidad urgente, el Concejo Municipal deberá aprobar una ordenanza que norme y reglamente la regularización y la titularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en los sectores urbanos y rurales del cantón Mera. Estos lineamientos contribuirán a favorecer el desarrollo del hábitat y preservar las condiciones adecuadas de intervención en el territorio, buscando la titularidad de la propiedad de forma individual para las

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

familias de escasos recursos, otorgando de esta manera seguridad jurídica a la propiedad y garantizando el derecho de los sectores más vulnerables.

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!

 (03) 279-0141  www.municipiomera.gob.ec  



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: *"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"*;

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que, el numeral 2 y 26 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantizará a las personas: *"2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios"*; *"26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas"*;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *"...Los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana..."*;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, establece en su parte pertinente que: *"La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados"*;

Que, el numeral 1, 2, y el último párrafo del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras normas que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*; *En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus funciones, expedirán ordenanzas cantonales"*;

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

Que, el artículo 282 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *"El Estado normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental. Un fondo nacional de tierra, establecido por ley, regulará el acceso equitativo de campesinos y campesinas a la tierra. Se prohíbe el latifundio y la concentración de la tierra, así como el acaparamiento o privatización del agua y sus fuentes. El Estado regulará el uso y manejo del agua de riego para la producción de alimentos, bajo los principios de equidad, eficiencia y sostenibilidad ambiental"*;

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: *"El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental"*;

Que, el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *"...Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación..."*;

Que, el numeral 1 del artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que el Estado en todos sus niveles de gobierno garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: *"1.- Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano"*;

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: *"Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado"*;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 415, indica que: *"El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. (...)"*;

Que, el literal f) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, dispone que dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: *"f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias"*;

Que, el COOTAD, en el literal c) del artículo 54, determina entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier"*

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; e, i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal”;

Que, el artículo 55, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece cuales son las competencias exclusivas de los GADs, entre otras constan: “a) *Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, en su artículo 57, determina las atribuciones del Concejo Municipal, tales como: “a) *El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”;* y, “x) *Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*

Que, el artículo 147 del COOTAD, prescribe que: “*Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad. Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar”;*

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “*Decisiones legislativas. - Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros”;*

Que, el artículo 417, literales a) y h), y su último inciso, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala que: “*Bienes de uso público: a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación; h) Los demás bienes que en*

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.

Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público. Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad”;

Que, el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, señala que: *"Control de invasiones y asentamientos ilegales. - Los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables";*

Que, el artículo 476 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece: *"Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.- Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados";*

Que, el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, señala que: *"Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en este mismo cuerpo de ley";*

Que, el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, establece que: *"Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes. Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a*

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades (...)";

Que, la Disposición Transitoria Décimo Cuarta del COOTAD, prescribe lo siguiente: *“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, el artículo 54 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, expresa que: *“Definición. - La regularización de la posesión agraria es el conjunto de acciones determinadas en esta Ley, para legalizar, titular, redistribuir o reconocer el derecho a la propiedad sobre la tierra rural estatal. La regularización es competencia exclusiva de la Autoridad Agraria Nacional...”*;

Que, el artículo 65 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina lo siguiente: *“Declaración de zonas especiales de interés social. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo”*;

Que, el artículo 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, manifiesta que: *“Asentamiento de hecho. - Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos”*;

Que, el artículo 75 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece respecto de la obligatoriedad del levantamiento de información, que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto”*;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 76, dispone a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, que, en el plan de uso y gestión de suelo, determinen zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo;

Que, la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos en un plazo de dos años de la vigencia de esta Ley finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable (...)”*;

Que, el artículo 715 del Código Civil, expresa que: *“Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo”*;

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 240 y 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador; 54, literales c) e) i), 57, literales a), y), x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA EL RECONOCIMIENTO, PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN Y TITULACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS DE INTERÉS SOCIAL EN PREDIOS PROINDIVISOS, Y ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL EN ÁREAS URBANAS Y RURALES DEL CANTÓN MERA

CAPITULO I

GENERALIDADES

Art. 1.- OBJETO. - El objeto de la presente ordenanza es regular el procedimiento para la regularización y titulación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados en las zonas urbanas y rurales del cantón Mera, mediante la individualización de lotes a través de partición administrativa y expropiación, cuando sea necesario. Establece también la declaratoria de interés social para los asentamientos que cumplan con los requisitos socioeconómicos, legales y físicos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, viabilizando la dotación progresiva de servicios básicos y promoviendo la seguridad jurídica de los habitantes, conforme a la normativa vigente.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - La presente ordenanza rige en el ámbito territorial de la jurisdicción del cantón Mera, para asentamientos humanos de hecho y consolidados, que estén considerados en la declaratoria de regularización prioritaria o que formen parte de la declaratoria de zonas de interés social, contenidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo; de predios urbanos y rurales no indivisos y no regularizados, que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia, que no sean invasores o la relocalización de asentamientos humanos de zona de riesgos no mitigables, que no estén en posición de propiedades públicas, cumpliendo con los requisitos establecidos en esta ordenanza.

Art. 3.- DEFINICIONES. - Las siguientes definiciones y términos serán interpretados de la manera que se indica a continuación:

- 1. Asentamientos humanos.** - Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.
- 2. Asentamiento humano de hecho y consolidado.** - Son asentamientos cuyo fraccionamiento o división, la red vial interna, las áreas verdes y/o comunales no han cumplido con las normas del planeamiento urbanístico ni ha sido aprobado por la municipalidad, de tal forma que no ha considerado el plan urbanístico municipal, o que se encuentra en zona de riesgo mitigable, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.
- 3. Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social.** - Se considerará asentamientos humanos de hecho a la ocupación precaria con fines habitacionales, pero en forma pública, pacífica ininterrumpida por plazo no menos a cinco años, que en uno o más lotes ajenos hacen un conjunto de familias; para que estos asentamientos humanos de hecho se consideren

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec



- consolidados deberán tener condiciones de accesibilidad y edificación habitadas, en una proporción tal, que a juicio del órgano competente se pueda establecer su consolidación. Se entenderá como posesión de forma pública y pacífica, la ocupación de los lotes con ánimo de señor o dueño, y sin uso de la fuerza, y que no tuviere un proceso jurisdicción pendiente.
4. **Áreas verdes y/o espacios comunitarios.** - Son espacios destinados a la recreación o a la implantación de equipamientos de servicios públicos y sociales, que por el proceso de regularización pasarán a ser de propiedad municipal.
 5. **Adjudicación Administrativa.** - Acto administrativo por el cual se adjudica derechos y obligaciones de manera directa al beneficiario del proceso de partición, una vez cumplidos los requisitos y procedimientos consagrados en la presente norma.
 6. **Colindante.** - Son lotes adyacentes que están ubicados uno junto al otro y tienen linderos comunes.
 7. **Consolidación.** - Porcentaje de ocupación existente en un predio que resulta de dividir el número de lotes con edificaciones existentes para el número de lotes propuestos entre los copropietarios.
 8. **Proindiviso.** - Significa sin dividir, cuando el todo, constituido por un bien o una masa patrimonial, corresponde sin partes especiales determinadas a dos o más personas.
 9. **Copropiedad.** - Para efectos de la presente ordenanza se entenderá como copropiedad al bien inmueble o lote de terreno que se encuentra en propiedad de varias personas.
 10. **Declaración juramentada.** - Manifestación de voluntad realizada por una o varias personas, bajo juramento, con las solemnidades establecidas por la ley.
 11. **Desarrollo urbano.** - Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.
 12. **Equipamiento social y de servicios.** - Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales, de educación o salud, complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.
 13. **Espacio público.** - Son espacios donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.
 14. **Fraccionamiento, partición o subdivisión.** - Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, que viabiliza el registro e individualización de predios o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y ocupación de suelo.
 15. **Hábitat.** - Para efectos de esta ordenanza, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo de los gobiernos central y descentralizado, orientadas a la consecución del buen vivir.
 16. **Infraestructura.** - Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas, necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

17. **Partición Administrativa.** - Potestad ejercida para la regularización de sectores urbanos consolidados siguiendo el procedimiento establecido en la presente ordenanza y demás normas aplicables según el COOTAD.
18. **Planeamiento urbanístico.** - Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.
19. **El propietario fiduciario.** - Es la persona a la cual se le otorga la propiedad con el gravamen de restituirla a otra persona denominada fideicomisario, en caso de que esta última cumpla la condición señalada en la escritura pública o en acto testamentario mediante el cual se constituyó el fideicomiso.
20. **Sector urbano consolidado.** - Espacio territorial ubicado dentro de los límites urbanos del cantón de cuyo asentamiento poblacional irregular se evidencie construcciones que se encuentren habitadas; obra pública; o, conexiones de agua y energía eléctrica. El sector urbano a regularizarse debe tener como mínimo diez años de conformación.
21. **Posesionarios.** - Personas naturales o jurídicas que se hallen en posesión del inmueble con aminor de señor o dueño sin uso de la fuerza.
22. **Vivienda habitada.** - Unidad habitacional ocupada por personas que han fijado en ella una morada habitual.
23. **Buena fe.** - Es la conciencia de haber adquirido el dominio del predio por medios pacíficos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio.
24. **Clave Catastral.** - Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.
25. **Predio.** - Es el área de terreno individual o múltiple, o más concretamente un volumen de espacio individual o múltiple, sujeto a derechos reales de propiedad homogéneos o a relaciones socialmente aceptadas de tenencia de la tierra. Incluye suelo y construcciones.
26. **Zonas de riesgo.** - Son las zonas vulnerables que se encuentran expuestas a amenazas naturales o antrópicas (hechos por el ser humano), con pendientes pronunciadas, zonas de inundación y otros que pueden afectar no solo los diversos usos del lugar sino a la integración y vida humana. Podrán ser mitigables o no mitigables, conforme lo determine la entidad competente.
27. **Sistemas públicos de soporte.** - Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.
28. **Regularización integral.** - Conjunto de procesos y procedimientos tendientes a formalizar los asentamientos humanos de hecho, gestionando la titularización individual y el desarrollo de infraestructura.

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!

29. **Expansión urbana.** - Es la extensión geográfica que se expresa de acuerdo a cada circunscripción territorial de cada ciudad por lo general es comprendido entre el área urbana y rural de una ciudad.
30. **Planes Parciales.** - Son documentos normativos y de planeamiento territorial complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo, desarrollados con el fin de establecer determinaciones específicas para sectores urbanos y rurales establecidos previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el efecto. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.
31. **Posesión pública y pacífica.** - Se entenderá como la ocupación del predio o inmueble, con ánimo de señor o dueño, y sin uso de fuerza.
32. **Área de participación Municipal.** - Son espacios que deben ser dejados por las urbanizaciones, ubicadas en diferentes lugares del cantón, con la finalidad de que la Municipalidad pueda dotar de equipamiento público y áreas verdes.
33. **Coposesión.** - Posesión que ejercen varias personas sobre un mismo inmueble.
34. **Servidumbre.** - Servicio o utilidad que un terreno o bien brinda a otro, como el derecho de paso, de tránsito u obra de canalización, riesgo, entre otros.
35. **Ubicación.** - La vivienda de interés social debe estar ubicada preferentemente en lugares que permitan el acceso a los servicios públicos. La vivienda de interés social no debe construirse en lugares que estén amenazados por problemas de contaminación o riesgos naturales no mitigables.
36. **Informes.** - Es la exposición por escrito de las circunstancias observadas en el examen de la cuestión que se considera, con explicaciones detalladas que certifiquen lo dicho, estos pueden ser técnicos o jurídicos de acuerdo con el caso.
37. **Regularización.** - Procedimientos administrativos encaminados a brindar seguridad jurídica otorgando titularidad individual respecto de predios sobre los cuales se han consolidado asentamientos humanos de hecho.
38. **Lindero.** - Límites que delimitan un predio o propiedad que identifica la extensión de un terreno y sus colindancias con otros predios.

Art. 4.- POTESTAD DE PARTICIÓN ADMINISTRATIVA. - Cuando por resolución emitida por el Concejo Municipal del cantón Mera, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la Alcaldesa o Alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa.

Art. 5.- INSPECCIONES. - La Dirección de Planificación realizará las inspecciones necesarias a los asentamientos humanos de hecho para conocer el estado de consolidación del sector, y levantar la información de campo que se considere pertinente con relación a los servicios básicos, vías, áreas verdes, equipamiento comunal, obras ejecutadas, topografía del terreno, posibles afectaciones del terreno por quebradas y otros; para lo cual, se deberá contar con la colaboración obligatoria de los interesados y de ser el caso con los organismos públicos pertinentes.

CAPITULO II

RECONOCIMIENTO Y CALIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

TITULO I

DEL PROCEDIMIENTO

Art. 6.- DE LA ATRIBUCIÓN PARA CONOCER Y TRAMITAR. - La Dirección de Planificación tiene la atribución exclusiva para conocer, evaluar y tramitar el procedimiento de reconocimiento y calificación de los asentamientos humanos de hecho, tanto consolidados como de interés social en el cantón.

Art. 7.- DE LA CALIFICACIÓN. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, por medio de la Dirección de Planificación, previo al inicio del procedimiento administrativo de regularización calificará al asentamiento humano de hecho como consolidado y de interés social, verificando el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. Solicitud dirigida al Director/a de Planificación, suscrita por el Procurador Común designado para el efecto, o si hubiere, el representante legal de la organización (adjuntará el nombramiento o la procuración otorgada ante Notario Público, según corresponda), señalando correo electrónico para notificaciones;
- b. Contar con un mínimo de 10 lotes;
- c. Planimetría georreferenciada en coordenadas planas/métricas X; Y en el sistema de referencia WGS84, Proyección. UTM, Zona 17S, impreso y en formato digital, acorde al formato entregado por la Dirección de Planificación, que principalmente contendrá la indicación de lotes, poseionarios, espacios verdes y/o comunales y vías de acceso con su propuesta de conectividad;
- d. Contar con un nivel de ocupación de suelo de acuerdo con la siguiente tabla, lo cual se verificará con la inspección en campo correspondiente:

RANGO EN NUMERO DE LOTES	PORCENTAJE DE OCUPACIÓN	NUMERO DE LOTES
10-25	100%	10-25
26-50	75%	20-38
51-75	50%	26-38
76 EN ADELANTE	25%	19

Los asentamientos humanos de hecho tendrán la posibilidad de unificación con asentamientos humanos de similares condiciones, para cumplimiento de los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.

Los asentamientos humanos de hecho que hayan iniciado el trámite para su regularización hasta la fecha de vigencia de la presente ordenanza se exceptúan del cumplimiento de esta tabla;

- e. Fichas de información social y económica de cada uno de los beneficiarios;

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

- f. Justificar la propiedad proindiviso o a nombre de la organización social de la que fueren parte, mediante título debidamente inscrito.
En el caso de aquellos asentamientos humanos de hecho que se hubieren consolidado sobre predios sin contar con título de propiedad deberán al menos establecer la identidad del titular a fin de aplicar el procedimiento de expropiación especial;
- g. Copia del título de dominio y certificado actualizado del Registro de la Propiedad del cantón Mera, donde conste que el predio a ser regularizado no reconozca prohibición de enajenar o gravamen;
- h. Listado de los beneficiarios, acompañando las copias de cédula;
- i. Breve ayuda memoria de la conformación del asentamiento humano de hecho; y,
- j. Informe técnico del Subproceso de Riesgos que concluya que el asentamiento no se encuentre en zonas de protección natural, cultural o que existan factores de riesgo no mitigables que impidan la regularización.

Art. 8.- ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO OBJETO DE RECONOCIMIENTO. - Son objeto de reconocimiento los asentamientos humanos de hecho con las siguientes características:

- a) Asentamientos humanos de hecho cuya ocupación del territorio incurra en procesos de fraccionamiento, tramo vial, dotación de áreas verdes equipamiento y servicios que no están inscritos en el planeamiento urbanístico del GAD Municipal del cantón Mera;
- b) Asentamientos humanos de hecho que presentan inseguridad respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda, déficit de infraestructura y servicios básicos;
- c) Asentamientos humanos de hecho que se encuentra fuera de zonas de riesgo o en zonas de riesgo mitigables conforme a los lineamientos del ente rector en materia de gestión de riesgos.

Art. 9.- RESPONSABLES DE INSPECCIONES. - La Dirección de Planificación con sus Unidades, y Obras Públicas con las Unidades de Ambiental y Riesgos, Agua Potable y Alcantarillado, deberán realizar las inspecciones necesarias conforme a sus competencias referente al procedimiento para el levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho para conocer el estado de consolidación del sector, y levantar la información de campo que se considere pertinente con relación a los servicios básicos, vías, áreas verdes, equipamiento comunal, obras ejecutadas, topografía del terreno, posibles afectaciones del terreno por quebradas, zonas de riegos y otros; para lo cual, se deberá contar con la colaboración obligatoria de los interesados, y de ser el caso con los organismos públicos pertinentes.

Art. 10.- INFORMES TÉCNICOS PARA EL RECONOCIMIENTO DE ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO DE INTERÉS SOCIAL. - La Dirección de Planificación y Obras Públicas, con las Unidades de Ambiental y Riesgos, Agua Potable y Alcantarillado, y todas las dependencias que participan en las inspecciones deberán remitir su informe técnico a la Dirección de Planificación.

Art. 11.- COMPETENCIA ADMINISTRATIVA SOBRE EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN. - La Dirección de Planificación será la encargada de procesar, canalizar y

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

resolver los procedimientos y recopilar los documentos técnicos, socio-organizativos y/o legales de todas las dependencias; así como, realizar el seguimiento y demás trámites pertinentes que servirán de sustento para la legalización de asentamientos humanos consolidados de interés social en predios proindiviso dentro del cantón Mera.

CAPITULO III

DE LA REGULARIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS

TITULO I

REGULARIZACIÓN A TRAVÉS DEL PROCEDIMIENTO DE PARTICIONES ADMINISTRATIVAS

Art. 12.- ALCANCE. - La partición administrativa tiene por objeto la regularización de sectores urbanos y en expansión urbana consolidados del cantón Mera, originados por asentamientos irregulares, a través del ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación establecida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 13.- SECTORES OBJETO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN. - Constituyen sectores objeto de partición y adjudicación administrativa o fraccionamiento, tramo vial, dotación de áreas verdes, equipamiento y servicios que no están inscritos en la planificación urbanística del GAD Municipal del cantón Mera, que cuenten con escrituras colectivas, escrituras de acciones y derechos u otra que justifique la propiedad del inmueble a regularizar, que se encuentren ubicados en el área urbana y de expansión urbana del cantón Mera en base a las características requeridas. Todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados que soliciten la legalización deberán proponer la regularización con un mínimo de 10 lotes.

No constituyen sectores objeto de partición y adjudicación administrativa, aquellos que se encuentren en zonas de riesgo; los que constituyan zonas de protección, zonas de influencia o áreas de reserva forestal; las márgenes de protección, riberas de ríos, quebradas lagos o playas; las áreas verdes y comunales; los sectores cuyas pendientes sean superiores al treinta por ciento; las áreas arqueológicas declaradas como patrimonio con protección absoluta; aquellos inmuebles que estén catalogados como patrimoniales, que se encuentren con procesos judiciales dilucidando la propiedad del predio, usurpación u ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras “invasiones”(Art. 200 y 201 del Código Orgánico Integral Penal) y, los que pertenezcan al Estado o aquellos que no tengan propietario.

Expresamente se establece además que, no procede la partición y adjudicación administrativa en predios no consolidados y que no cumplan las exigencias establecidas en la presente ordenanza.

De solicitarse la partición y adjudicación administrativa de cualquiera de los sectores indicados en el inciso anterior, se enviará a archivar de oficio la solicitud. De evidenciarse la existencia de cualquier

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

tipo de asentamiento en estos sectores, se procederá conforme a las ordenanzas municipales, y de ser el caso se comunicará de inmediato a la autoridad competente.

Art. 14.- PLAZO. - Para que opere la partición administrativa se requiere que, a la fecha de aprobación de la presente ordenanza, el sector a ser regularizado tenga como mínimo diez años de conformación. De la misma manera, para que opere la adjudicación administrativa se requiere que los interesados demuestren estar en posesión pacífica, pública y manifiesta por un periodo mínimo de cinco años.

Art. 15.- PLAZO PARA PROCESO DE REGULARIZACIÓN. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, de acuerdo al plazo establecido en la LOOTUGS, Disposición Transitoria Octava, que dice: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos en un plazo de dos años de la vigencia de esta Ley finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable.

Los asentamientos humanos de hecho que hubieren iniciado un proceso de consolidación posterior a la fecha determinada por la LOOTUGS, deberán ser identificados de acuerdo a lo establecido en esta ordenanza, e incorporados dentro del componente urbanístico del PUGS; sin embargo, su regularización física y legal no será de forma prioritaria, y podrán ser tramitados en procesos posteriores según lo disponga la planificación de este Gobierno Municipal.

Si los asentamientos humanos de hecho constituidos posteriores al 28 de diciembre de 2010, se ubican en zonas de alta vulnerabilidad y riesgo no mitigable, el Gobierno Municipal podrá incorporarlos de forma prioritaria para su relocalización.

Art. 16.- PROCEDIMIENTOS DE PLANIFICACIÓN. - Garantizando el desarrollo urbanístico armónico del sector a regularizarse; así como, una vivienda digna, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, se deberá alinear a los procedimientos de reestructuración parcelaria; procedimientos de integración o unificación de lotes; así como, los procedimientos de transferencia de áreas verdes y comunales, márgenes de protección o áreas destinadas al uso público, esto es: vías, calles, aceras y bordillos, de conformidad con lo dispuesto en el COOTAD.

Art. 17.- USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO. - En concordancia con lo dispuesto en el artículo que antecede, y considerando la exigencia de diez años de creación del sector para ser regularizado, si se evidencia que el sector en proceso de regularización no se ajusta al régimen del uso y ocupación del suelo vigente, la municipalidad desde un inicio establecerá las condiciones de uso y ocupación del suelo para cada sector.

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec



Tratándose de casos excepcionales en los que prima el derecho del buen vivir, estas novedades se considerarán en cada actualización de los respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, y el plan de uso y ocupación del suelo.

TITULO II

DE LOS REQUISITOS Y CONDICIONAMIENTOS PREVIOS AL PROCEDIMIENTO DE PARTICIONES ADMINISTRATIVAS

Art. 18.- REQUISITOS GENERALES PARA LA REGULARIZACIÓN. - Constituyen requisitos esenciales los siguientes:

1. Contar con un mínimo de 10 lotes, para lo cual se presentará el plano (en caso de haberlo) y el listado actualizado con números de cédula de los propietarios y/o poseionarios.
2. Contar con un nivel de ocupación de suelo de acuerdo a la tabla, lo cual se verificará con la inspección de campo correspondiente:

RANGO EN NUMERO DE LOTES	PORCENTAJE DE OCUPACIÓN	NUMERO DE LOTES
10 - 25	100%	10 - 25 lotes
26 - 50	75%	20 - 38 lotes
51 - 75	50%	26 - 38 lotes
76 en adelante	25%	19 lotes

Los asentamientos humanos de hecho tendrán la posibilidad de unificación con asentamientos humanos de similares condiciones, para el cumplimiento de los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.

Los asentamientos humanos de hecho que hayan iniciado el trámite para su regularización hasta la fecha de vigencia de la presente ordenanza, se exceptúan del cumplimiento de esta tabla.

Art. 19.- EL ORGANISMO TÉCNICO. - Son responsables administrativamente la Dirección de Planificación, Dirección de Obras Públicas y Procuraduría Síndica, para tramitar, aprobar, y autorizar los procesos de regularización a través de particiones administrativas y fraccionamientos cuando corresponda.

La Dirección de Planificación de acuerdo a sus competencias de uso y gestión de suelo, y en base a la Ordenanza vigente del PDOT y PUGS, deberá alinearse y actualizar la información física social económica y legal de los asentamientos de hecho, a fin de solicitar el inicio del proceso de regularización pertinente en alineación a la planificación territorial, y en aplicación al artículo 486 del COOTAD.

El levantamiento periódico de la información se la realizará dos veces durante cada periodo de gestión administrativa municipal. El primer levantamiento de información se realizará dentro del



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

primer año, y el segundo se realizará a los dos años contados desde primer levantamiento de información dentro del periodo de gestión administrativa.

Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda para su registro particular en el Sistema Nacional del Catastro Integrado Georreferenciado de conformidad al procedimiento establecido para el efecto; para ello, se contará con un diagnóstico integral que identifique a los beneficiarios, capacidad de integración urbana del asentamiento, y la ausencia de riesgos para la población.

Art. 20.- EXCLUSIVIDAD. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, determinará las zonas que deban ser objeto de un proceso de regulación física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, y serán visualizados en el PDOT; y, la declaratoria de regularización prioritaria se realizará en el componente urbanístico del PUGS, siguiendo los parámetros establecidos en la presente ordenanza y normas legales emitidas para el efecto; y, no podrán incluirse posteriormente más asentamientos humanos de hecho a este proceso, a excepción de algún asentamiento que no haya sido identificado, y pruebe que cumple todos los requisitos para su reconocimiento y regularización.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Art. 21.- PROHIBICIÓN DE REGULARIZACIÓN. - No se podrá calificar ni regularizar asentamientos que se encuentren ubicados en áreas protegidas, áreas de protección natural o cultural, o que tenga riesgos no mitigables tales como: pendientes pronunciadas, deslizamientos de tierra, y todo aquello que ponga en peligro la seguridad y la vida de las personas.

Si en el certificado de gravámenes constare que, respecto a uno o varios de los copropietarios en derechos o acciones se encontraren inscritas demandas que versen sobre la propiedad de las mismas, dispuestas por autoridad jurisdiccional competente, con el objeto de precautelar el interés colectivo del asentamiento humano de hecho; y, de cumplir con los requisitos establecidos en esta ordenanza, se continuará con el procedimiento de regularización respectiva.

Art. 22.- INICIATIVA DE LOS PROCESOS DE REGULARIZACIÓN. - Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados podrán iniciarse de la siguiente forma:

- a) **Iniciativa Municipal:** Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrán hacer por iniciativa municipal atendiendo a la solicitud de planificación anual de la Dirección de Planificación.

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

- b) **A petición de parte:** Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrán hacer por iniciativa de los interesados, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley y en la presente ordenanza. No se tramitarán pedidos de partición-adjudicación administrativa individuales o de casos aislados.

Art. 23.- SOLICITUD INICIAL. - En el caso de que el proceso de regularización sea motivado por petición de parte, el ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación iniciará con la presentación de una solicitud justificada al Alcalde o Alcaldesa por parte del presidente, representante, delegado y/o procurador común reconocido y autorizado, acompañado de la siguiente información;

- a) Nombres completos del solicitante, del asentamiento humano y/o organización social bajo la cual se agrupan.
- b) Cedula de identidad del solicitante/beneficiario o representante legal.
- c) Plano topográfico y planimétrico georreferenciado en coordenada UTM WGS 84 Z 17S del predio respecto del bien inmueble que se solicita la partición y adjudicación administrativa, que incluirá la materialización de los puntos en campo.
- d) Listado de socios o beneficiarios (nombres, apellidos, número de cedula, teléfono de contacto, correo electrónico, domicilio).
- e) Ficha técnica socioeconómica de cada socio o beneficiario en formato emitido por el GAD Municipal del cantón Mera.
- f) Documento de representación o delegación, suscrito por todos los interesados.
- g) Declaración juramentada individual de cada poseionario ante Notario Público que incluya: constancia del tiempo de posesión, la indicación del modo como ha obtenido la posesión del predio, así como las mejoras introducidas; declaración en la que se afirme que con respecto a dicho predio no existe controversia ni conflicto sobre la posesión o dominio; se declarará además que, no se está en posesión de otro predio dentro del mismo sector a ser regularizado y que tampoco ha obtenido algún predio en otro sector intervenido mediante este procedimiento por parte del Gobierno Municipal.
- h) Certificados de NO adeudar al Municipio por cada uno de los interesados y del predio global.
- i) Copia de pago del impuesto predial actualizado general, y en caso de existir de manera particular claves catastrales individualizadas, el pago del impuesto predial corresponderá a cada uno de los bienes inmuebles.
- j) Certificado actualizado de gravamen del predio global otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Mera.
- k) Informe técnico de viabilidad respecto a la gestión de riesgos emitido por la Unidad de Gestión Ambiental del GAD Municipal del cantón Mera.
- l) Proyecto de fraccionamiento en el formato establecido por el GAD Municipal del cantón Mera.
- m) Inscripción y aprobación de la personería jurídica, en caso de ser organización social.
- n) Escritura(s) del bien inmueble a regularizar.

Art. 24.- MOTIVACIÓN DE INICIATIVA MUNICIPAL. - En el caso que el proceso de regularización sea motivado por la municipalidad, la Dirección de Planificación realizará la

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

correspondiente notificación a los poseionarios informando la necesidad de iniciar con el proceso de regularización y legalización del o los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, ubicados en predios proindivisos, en alineación y en cumplimiento de la planificación territorial, a fin de que procedan armar el expediente requerido para el inicio del proceso.

Art. 25.- INFORMES DE FACTIBILIDAD TÉCNICA Y JURÍDICA. - Si revisada la documentación se determinare que en efecto se trata de la regularización de un predio proindiviso consolidado de forma previa al año 2010, y que no esté inmerso en las prohibiciones establecidas en la presente ordenanza, la Dirección de Planificación, Dirección Financiera, Unidad de Gestión Ambiental, Procuraduría Sindica, Registro de la Propiedad, y otras unidades de ser el caso, procederán a emitir informes fundamentados, en los cuales verificarán el cumplimiento de las siguientes condiciones de acuerdo a su ámbito de competencia, como son:

- a) La delimitación y características del área de la actuación del asentamiento humano de hecho.
- b) Avalúo municipal del predio.
- c) Estructura, condiciones físicas, sociales y ambientales del área del asentamiento humano de hecho y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- d) Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes, y previsión de equipamientos.
- e) Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
- f) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- g) Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.
- h) Condiciones de amenaza y riesgo.
- i) Definición de la situación jurídica del predio.

Con este informe y más documentos justificativos, se pondrá en conocimiento del Alcalde o Alcaldesa, y luego del análisis y aprobación se pondrá en conocimiento del Concejo Municipal, quien resolverá la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado.

En caso de negativa del Concejo Municipal, se dispondrá el archivo y se hará la devolución de toda la documentación a los solicitantes, sin derecho a ningún tipo de indemnización.

Art. 26.- DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS. - El Concejo Municipal deberá resolver la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado, para ello deberá contar con el informe técnico debidamente motivado, y que la regularización tenga como finalidad proteger el derecho constitucional al hábitat y a la vivienda adecuada.

Art. 27.- CALIFICACIÓN. - Una vez recibida la solicitud, el Alcalde o Alcaldesa calificará y verificará si este asentamiento se encuentra dentro de la declaratoria de regularización prioritaria, si lo está, dispondrá el inicio del procedimiento a la Dirección de Planificación; así mismo, resolverá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador/a de la propiedad

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, en caso de predios que se encuentren proindiviso.

Art. 28.- ACLARACIÓN DE LA SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN. - De ser el caso que no hubiere claridad en la información proporcionada, se mandará a aclarar o completar la información en el término de quince días, si los interesados no cumplieren este requerimiento se archivará el proceso sin perjuicio de que los interesados vuelvan a presentar su solicitud; si lo hicieren, se continuará con el procedimiento establecido en el siguiente Capítulo.

Si el asentamiento humano de hecho y consolidado se encontrare ubicado en una zona en la que por sus áreas no se pueda dividir los predios, mismos que de hecho ya están realizados, el Concejo Municipal, previo los informes técnicos respectivos presentados por la Dirección de Planificación, podrá autorizar el cambio de zonificación, exclusivamente para el predio a regularizarse.

TITULO III

DEL PROCEDIMIENTO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA URBANA Y RURAL

Art. 29.- ETAPAS DEL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN. - El proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados tendrá las siguientes etapas:

- a) **Levantamiento de información.** - En esta etapa se identifica, levanta y analiza toda la información física, social, económica y legal para identificar todos los asentamientos humanos de hecho localizados en todo el territorio, a fin de iniciar el proceso de regularización.
- b) **Diagnóstico integral.** - Se establecerá la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente y lo establecido en la presente resolución.
- c) **Declaratoria de regularización prioritaria.** - En el componente urbanístico del PUGS, se determinarán las zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.
- d) **Regularización.** - Es la etapa cuyo objetivo es la habilitación del suelo a través del procedimiento de partición administrativa o fraccionamientos, la contribución de área verde y equipamiento público, y tramo vial, de conformidad con la normativa vigente. Este proceso busca disminuir la ocupación informal del suelo, realizando la regularización normativa y administrativa de la tierra, mejoramiento barrial, mitigación de riesgo y reubicación de familias asentadas en zonas de protección ecológica o de riesgo no mitigable.
- e) **Titularización individual de los lotes.** - Es la etapa mediante la cual se otorgan las escrituras individuales a los copropietarios del asentamiento regularizado. Dentro de este proceso la Municipalidad realizará de ser necesario el acompañamiento respectivo, a fin de que los títulos

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

de propiedad legalmente otorgados e inscritos en el Registro de la Propiedad, sean entregados a sus beneficiarios.

- f) **Desarrollo de infraestructura.** - Es la etapa de intervención con el fin de dotar de obras de infraestructura al asentamiento regularizado mediante gestión municipal o pública, gestión directa de los propietarios o cogestión, de acuerdo a sus competencias.

Art. 30.- DEL ACTO DE APROBACIÓN E INICIO DE LA PARTICIÓN ADMINISTRATIVA.

- En base al informe de factibilidad emitido por el Organismo Técnico, este pondrá en conocimiento del Alcalde o Alcaldesa el expediente administrativo, quien ordenará a la Dirección de Planificación a través de un acto administrativo de inicio al ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación, siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en el presente Capítulo, y las normas establecidas en el COOTAD y otras aplicables sobre la materia.

Art. 31.- VERIFICACIÓN DE DATOS. - A fin de ir determinando las directrices a seguir en el

proceso de regularización y de ratificar su factibilidad, la Dirección de Planificación validará la información proporcionada y verificará los datos conforme a los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

Este proceso se lo llevará a cabo en un plazo no mayor a noventa (90) días, contados desde la presentación de los requisitos; se entiende que, si el ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación inicia de oficio, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, contará previamente con la información de campo necesaria para cotejarla; por lo que, en este caso, el cotejo de la información se realizará en un plazo no mayor a treinta (30) días. De requerirse mayor claridad en algún aspecto, el tiempo adicional a emplearse para cotejar datos, no podrá exceder de un plazo de treinta días en cada caso.

Art. 32.- DE LAS CONTROVERSIAS. - Las controversias de dominio o de derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo.

Para el cálculo del precio de las acciones y derechos de los lotes no se considerarán las plusvalías obtenidas por las intervenciones municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva y cualquier otra que no sea atribuible al copropietario.

En razón del orden público, la resolución administrativa de partición y adjudicación no será revertida o anulada. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución de partición y adjudicación en la parte correspondiente será nula.

Art. 33.- EMISIÓN DE CLAVES CATASTRALES INDIVIDUALES Y NUEVOS NÚMEROS DE PREDIOS INDIVIDUALES. - Una vez inscrita la Resolución Administrativa de Partición y

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

Adjudicación, la Dirección de Planificación a través de la Unidad de Avalúos y Catastros, deberá generar los números de claves catastrales y nuevos números de predios individuales.

En caso de existir valores pendientes de pago de los predios globales de los asentamientos beneficiarios de las ordenanzas de regularización, éstos serán prorrateados para cada uno de los predios catastrados; de tal forma que, a partir del catastro individualizado la obligación tributaria sea individual para cada beneficiario.

Art. 34.- OBTENCIÓN DE LA ESCRITURA INDIVIDUAL. - Los beneficiarios tendrán un plazo de tres años para inscribir sus escrituras individuales, este plazo estará contado a partir de la inscripción del acto administrativo de adjudicación del asentamiento humano de hecho en el Registro de la Propiedad.

De no hacerlo, la unidad técnica responsable dentro del GAD Municipal del cantón Mera, podrá extender el plazo o acompañar a los beneficiarios en el proceso de inscripción y titulación.

En los casos que los beneficiarios de un asentamiento humano regularizado no realizaren la inscripción de sus escrituras, el GAD Municipal del cantón Mera, podrá aplicar las sanciones correspondientes establecidas dentro de sus ordenanzas.

Art. 35.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO. - Para efectuar la transferencia de dominio, el beneficiario deberá presentar la documentación que el GAD Municipal del cantón Mera, determine, considerando al menos la siguiente información:

- a) Documentos y datos del beneficiario, propietario o representante legal.
- b) Documentos del acto administrativo de adjudicación del asentamiento humano de hecho, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
- c) Minuta o escritura de transferencia de dominio (esta será realizada por el área competente del GAD Municipal del cantón Mera).

El GAD Municipal del cantón Mera, podrá solicitar documentación más detallada de ser el caso, debiendo esta ser establecida dentro de sus ordenanzas.

Los certificados emitidos por el Registro de la Propiedad no causarán pago de aranceles, con base a lo que establece el literal e) del artículo 486 del COOTAD.

Art. 36.- EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN. - En caso que en un asentamiento humano de hecho y consolidado se evidencie por medio del levantamiento planimétrico la existencia de una diferencia o excedente en el área del terreno, se procederá conforme a la normativa correspondiente, previo al acto, considerando la ordenanza vigente de PUGS y CÓDIGO DEL REGULACION URBANA.

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

Art. 37.- PROPIETARIO FIDUCIARIO. - Tratándose de beneficiarios que no pudiesen ser identificados, se harán constar en la correspondiente resolución administrativa de partición y notificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, la titularidad del lote a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, como propietario fiduciario, esto seguirá en firme hasta que el beneficiario no identificado acredite su condición de titular.

Si se acreditare la titularidad en sede administrativa mediante escrituras públicas, se emitirá la respectiva resolución de adjudicación que será inscrita en el Registro de la Propiedad. Si en el plazo de dos (2) años, contados desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la correspondiente resolución administrativa de partición y adjudicación, los beneficiarios no identificados no acreditan su condición de poseionario de los bienes en que la municipalidad aparezca como propietario fiduciario, estos bienes pasarán al dominio del Gobierno Municipal.

Art. 38.- PROHIBICIÓN DE ENAJENAR. - Los beneficiarios con la regularización y titularización legalizarán sus escrituras individuales con una aclaratoria de prohibición de enajenar por el lapso de cinco años.

Art. 39.- INMUEBLES CON TÍTULO DE PROPIEDAD. - De presentarse reclamo con título inscrito, se suspenderá el trámite del lote en particular, mientras las partes acudan a las instancias judiciales a plantear las acciones a que hubiere lugar, de conformidad con la ley o con lo establecido en la presente norma para el caso de controversias.

Art. 40.- CADUCIDAD. - Los beneficiarios tendrán un plazo de tres años para inscribir la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación, este plazo estará contado a partir de la inscripción del acto administrativo de adjudicación del asentamiento humano de hecho en el Registro de la Propiedad.

De no hacerlo, la unidad técnica responsable dentro del GAD Municipal del cantón Mera, podrá extender el plazo o acompañar a los beneficiarios en el proceso de inscripción y titulación.

En los casos que los beneficiarios de un asentamiento humano regularizado no realizaren la inscripción de sus escrituras, el GAD Municipal del cantón Mera, podrá aplicar las sanciones correspondientes establecidas para el efecto.

Art. 41.- PROCEDIMIENTO PARA LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN EN LAS PARROQUIAS RURALES. - Los asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en las parroquias rurales del cantón observarán el mismo procedimiento, plazos y requisitos establecidos en la presente ordenanza, y el marco de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Art. 42.- CRITERIO TÉCNICO. - Cuando el ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación sea a nivel de las parroquias rurales del cantón, adicionalmente, y de forma obligatoria se requerirá un informe NO vinculante del Presidente (a) del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural.

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

Art. 43.- DE LOS RECLAMOS Y CONFLICTOS. - En caso de presentarse reclamos al respecto, se conformará una Comisión Especializada integrada por el Presidente o Presidenta de la Comisión de Planificación, quien presidirá, el Director/a de Planificación, el Procurador/a Síndico/a Municipal, Jefe de la Unidad de Gestión Ambiental y de Riesgos, Jefe de Avalúos y Catastros.

Art. 44.- RECLAMOS DE TERCEROS INTERESADOS. - Los actos administrativos producidos dentro del proceso de regularización podrán ser impugnados en vía administrativa exclusivamente con efecto devolutivo, o en vía judicial, de acuerdo a la ley, sin perjuicio de la presunción de legalidad y legitimidad de la que estos actos disponen.

Art. 45.- RESERVA MUNICIPAL. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, se reserva el derecho de declarar la extinción o reforma de la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación, por razones de legitimidad, en caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios u otros vicios que no pueden ser convalidados o subsanados. El acto administrativo que declara extinguido un acto administrativo por razones de legitimidad, tiene efectos retroactivos.

TITULO IV DE LA TITULARIZACIÓN

Art. 46.- ESCRITURACIÓN INDIVIDUAL. - Una vez inscrita la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación, y con el catastro en el que se identifique los números de claves catastrales y nuevos números de predios individuales, los beneficiarios de los procesos de regularización podrán realizar el trámite respectivo para inscribir sus escrituras individuales.

Art. 47.- ACOMPAÑAMIENTO. - La Dirección de Planificación en los procesos de regularización brindará acompañamiento a los beneficiarios de los procesos de regularización para la escrituración individual de sus lotes; por lo que, para su legalización solo requerirá de los siguientes requisitos:

1. Copia de cédula y certificado de votación de los intervinientes.
2. Levantamiento planimétrico debidamente aprobado por el GAD Municipal del cantón Mera.
3. Copia certificada de la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
4. Copia de pago del impuesto predial actualizada.
5. Certificado de no adeudar al Municipio.
6. Minuta de transferencia de dominio (esta será realizada por Procuraduría Síndica del GAD Municipal del cantón Mera).
7. Copia del poder especial o general en caso de comparecencia de apoderados.
8. Copia de nombramiento vigente del representante legal en caso de organizaciones.

Los certificados emitidos por el Registro de la Propiedad no causarán pago de aranceles con base a lo que establece el literal e) del artículo 486 del COOTAD.

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

CAPITULO IV

DE LA REGULARIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS DE INTERÉS SOCIAL EN PREDIOS PROINDIVISOS

Art. 48.- ETAPAS DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN. - Como etapa inicial, el GAD Municipal del cantón Mera, debe contar con una ordenanza donde conste el proceso general de regularización de los asentamientos humanos de hecho de su jurisdicción, en donde constarán las etapas del proceso de regularización.

El GAD Municipal del cantón Mera, mediante la aplicación e implementación de sus competencias en el uso y gestión del suelo, es el responsable de este proceso de regularización, en el cual se establecen como mínimo, las siguientes etapas:

- a) **Levantamiento de información.** - En esta etapa se identifica, levanta y analiza toda la información física, social, económica y legal para identificar todos los asentamientos humanos de hecho localizados en todo el territorio, a fin de iniciar el proceso de regularización.
- b) **Diagnóstico integral.** - Se establecerá la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población, y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente y lo establecido en la presente resolución.
- c) **Declaratoria de regularización prioritaria.** - En el componente urbanístico del PUGS, se determinarán las zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.
La regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, al amparo del marco legal vigente.
- d) **Proceso de regularización.** - Una vez culminado el proceso de declaratoria de regularización prioritaria, se da inicio al proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho, con el fin de habilitar el fraccionamiento del suelo y determinar los parámetros urbanísticos que formarán parte de la ordenanza municipal que se expida para el efecto.
- e) **Proceso de titularización.** - Etapa en que se otorgan escrituras individuales a los beneficiarios de la regularización del asentamiento humano de hecho.
- f) **Dotación de infraestructura y servicios públicos de soporte.** - El GAD Municipal del cantón Mera, como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.

Art. 49.- PLAN PARCIAL. - La aplicación de planes parciales estará prevista en el PUGS, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta.

Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el PDOT y el PUGS, los procesos de

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante ordenanza, y podrán formar parte del componente normativo del PUGS.

Art. 50.- ACLARACIÓN DE LA SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN. - En los casos que la solicitud esté incompleta o no sea clara, la unidad técnica correspondiente del GAD Municipal del cantón Mera, será la responsable de pedir a los beneficiarios aclarar o completar la información dentro del plazo que la municipalidad establezca para el efecto; de no hacerlo, no se tramitará la solicitud mientras no se cumpla con los requisitos establecidos por el GAD Municipal del cantón Mera.

Art. 51.- INFORMES TÉCNICOS DE FACTIBILIDAD TÉCNICA-JURÍDICA. - Para efecto de proceder en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, la unidad técnica correspondiente del GAD Municipal del cantón Mera, elaborará un informe de factibilidad técnica-jurídica, que contenga un diagnóstico integral de las condiciones actuales del asentamiento humano de hecho, como:

- a. La delimitación y características del área de la actuación del asentamiento humano de hecho.
- b. Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo proceso de regularización del asentamiento humano de hecho, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- c. Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del asentamiento humano de hecho y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- d. Estructura predial.
- e. Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- f. Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
- g. Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- h. Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.
- i. Condiciones de amenaza y riesgo.

Art. 52.- APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO. - Para su revisión y aprobación, se remitirá al órgano competente los siguientes documentos en físico y digital:

- a) **El expediente.** - Este contará con el informe de pertinencia y factibilidad técnica-jurídica, en el que conste el contenido técnico de soporte; estos informes deben contener en su parte final un recuadro que recoja el nombre, cargo y firma de quien lo elaboró, revisó y aprobó.
- b) **El proyecto de ordenanza.** - En un plazo de 90 días, contados desde la aprobación del expediente consolidado y debidamente foliado, el GAD Municipal del cantón Mera, deberá elaborar el proyecto de ordenanza para regularizar el asentamiento humano de hecho.

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec



Art. 53.- CONTENIDOS MÍNIMOS DE LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO. - La ordenanza de regularización deberá contener por lo menos:

- a) La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, fraccionamiento o parcelación y normativa.
- b) La propuesta de regularización, que incluya:
 - 1) Los ajustes prediales que sean del caso.
 - 2) Los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local, y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público, equipamientos públicos y áreas verdes.
 - 3) Claves catastrales y números de predios para cada lote individual.
 - 4) Norma urbanística, en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.
 - 5) Etapas de la operación urbanística de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento.
 - 6) Los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.
 - 7) Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del GAD Municipal del cantón Mera y del área del asentamiento humano.

Art. 54.- EMISIÓN DE CLAVES CATASTRALES. - Una vez expedida la ordenanza de regularización del asentamiento humano de hecho, la unidad correspondiente del GAD Municipal del cantón Mera, a cargo del proceso solicitará a la unidad responsable del catastro municipal cantonal, generar los números catastrales y números de predios conforme lo establece la ordenanza de regularización aprobada, con la finalidad de ser incorporados al catastro municipal existente.

La unidad encargada del catastro del GAD Municipal del cantón Mera, tendrá un plazo de 30 días calendario para emitir las claves catastrales y números de predio individuales, incluyendo las claves catastrales y números de predio de los lotes destinados a áreas verdes, y equipamientos públicos que serán transferidos a la municipalidad de Mera.

En el caso de existir valores pendientes de pago de los predios globales de los asentamientos beneficiarios de las ordenanzas de regularización, estos serán prorrateados para cada uno de los predios catastrados; de tal forma que, a partir del catastro individualizado la obligación tributaria se individual para cada beneficiario.

Art. 55.- INSCRIPCIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO DE ADJUDICACIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - Una vez publicada la ordenanza de regularización, los beneficiarios podrán inscribir el acto administrativo de adjudicación correspondiente en el Registro de la Propiedad dentro de los plazos determinados por la ley.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

Art. 56.- ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL. - Las áreas responsables del manejo catastral de los bienes inmuebles urbanos y rurales, de la planificación y del ordenamiento territorial en el GAD Municipal de Mera, deberán incluir el asentamiento humano regularizado dentro de la zonificación urbana y rural con las normativas establecidas en la ordenanza.

Art. 57. CADUCIDAD. - El acto administrativo de adjudicación que no haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad, caducará de manera automática en el plazo de 3 años a partir de su expedición.

CAPITULO V

EXPROPIACIÓN ESPECIAL PARA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

TITULO I

GENERALIDADES Y REQUERIMIENTOS PREVIOS

Art. 58.- FINALIDAD DEL PROCEDIMIENTO. - El procedimiento para la expropiación especial, regularización y adjudicación de asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en suelo urbano y de expansión urbana de propietarios particulares a través de la aplicación del artículo 596 del COOTAD, tiene como finalidad la de prevalecer el derecho constitucional al hábitat y a la vivienda digna, y de esta forma definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes y erradicar la informalidad en la tenencia de la tierra; así como, el crecimiento desordenado en la circunscripción territorial del cantón Mera.

Art. 59.- DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA Y OCUPACIÓN INMEDIATA. - La Dirección de Planificación emitirán los informes técnicos respectivos de conformidad a lo establecido en la presente ordenanza, mismos que serán remitidos al Alcalde o Alcaldesa para su revisión y aprobación; seguidamente, lo remitirá al Concejo Municipal para su conocimiento, y declaratoria de utilidad pública e interés social con fines de expropiación de un bien inmueble de propiedad privada, sobre la cual se encuentran asentamientos de interés social con el objeto de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores; y, la Secretaria General del Concejo Municipal, notificará esta resolución a las instancias correspondientes, adjudicándoles los lotes correspondientes.

La Secretaria General del Concejo Municipal, notificará esta resolución a las instancias correspondientes y, además, la entidad requirente realizará todos los trámites correspondientes para la transferencia del predio a favor del Gobierno Municipal. La declaratoria de utilidad pública, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad del cantón Mera; y, a la misma, obligatoriamente, se acompañará la nómina de poseedores emitido por la Dirección de Planificación. Una vez resuelta la declaratoria de utilidad pública, corresponderá al Alcalde emitir la orden de ocupación inmediata del inmueble.

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

Art. 60.- REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS LOTES A LOS POSESIONARIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS. - Luego de haber registrado la escritura pública de transferencia de dominio del inmueble expropiado a favor del Gobierno Municipal, éste se pronunciará con respecto a los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado, así como se pronunciarán con respecto al proyecto de ordenanza específica de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado, en el cual se establecerá lo siguiente:

- a) La conversión del inmueble expropiado a bien de dominio privado;
- b) La regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado que ha cumplido con todos los parámetros normativos y técnicos del caso; y,
- c) La autorización de partición y adjudicación únicamente a los poseesionarios censados.

Una vez aprobada y sancionada la ordenanza de regularización, el Alcalde o Alcaldesa solicitará su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Mera, para proceder posteriormente a entregar las escrituras individuales a los poseesionarios.

Art. 61.- VALORIZACIÓN DEL PREDIO Y JUSTO PRECIO. - En cumplimiento del mandato establecido en el artículo 596, numeral 4 del COOTAD, y de esta manera evitar el enriquecimiento injusto, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado se determinará considerando la real capacidad de pago, y la condición socio económica de los poseesionarios.

Para el cálculo, la Dirección de Planificación a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, podrá aplicar de acuerdo a cada caso, el siguiente procedimiento:

1. Cuando no se hubiera cambiado el uso del suelo, se partirá del avalúo catastral presente; y,
2. Cuando se hubieran producido cambios en el uso de suelo, que tenía el bien inmueble al momento de su ocupación de hecho, el valor por metro cuadrado se calculará sobre la norma técnica de valorización vigente a esa época.

Determinado el justo precio, para proceder al pago de afectados debidamente justificado, se deducirán de este los créditos que tenga el sujeto pasivo a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, por conceptos tributarios y no tributarios.

Art. 62.- COMISIÓN NEGOCIADORA. - Para afrontar la fase de negociación con el propietario del lote de terreno a expropiarse se conformará una comisión negociadora, presidida por el Alcalde o Alcaldesa o su delegado, Director Administrativo, Director Financiero y el Procurador Síndico, esta comisión se encargará de llevar adelante el proceso de negociación con el expropiado.

La Comisión Negociadora elaborará la respectiva acta, la misma que contendrá al menos lo siguiente:

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

- a) Antecedentes;
- b) Propuesta de negociación; y,
- c) Acuerdo transaccional.

En caso de existir sanciones pecuniarias o deudas tributarias pendientes a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, impuestas al expropiado, el acta de negociación hará referencia expresa a la forma en que operaría la compensación de créditos para el pago del justo precio.

Habiéndose elaborado el acta transaccional, esta será sometida a conocimiento y aprobación del Concejo Municipal. Una vez que el Concejo Municipal haya conocido y resuelto respecto del acta de negociación, el Alcalde o Alcaldesa dispondrán la continuidad del trámite expropiatorio.

Art. 63.- FORMAS DE PAGO DEL PREDIO EXPROPIADO. - El pago al expropiado podrá efectuarse mediante títulos de crédito emitidos por la Dirección Financiera, que serán negociables y podrán ser compensados con las acreencias a favor de la municipalidad o en la forma en que los adjudicatarios vayan pagando el valor de los inmuebles adjudicados, en vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinte y cinco años.

Los títulos de crédito emitidos a los adjudicatarios, tendrán vencimientos trimestrales o conforme hayan acordado con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, previa autorización del Concejo Municipal, y conforme a la tabla establecida para el efecto, a un plazo no mayor a veinte y cinco años, considerándose al efecto la real capacidad de pago, y la condición socioeconómica de los poseedores.

Art. 64.- DEDUCCIÓN A FAVOR DE LOS ADJUDICATARIOS. - Se observará las siguientes reglas para la deducción a favor de los adjudicatarios:

1. A partir de la expedición de la resolución de declaratoria de utilidad pública, la Dirección Financiera, procederá a notificar al adjudicatario el inicio del trámite de deducciones del pago del justo precio a los poseedores;
2. Una vez notificados los posibles adjudicatarios, en el término de 15 días hábiles, presentarán los documentos con la firma legalmente reconocida que acrediten los pagos realizados que sean imputables al precio del lote expropiado.

La Dirección Financiera realizará el informe respectivo de estos documentos siempre que estén debidamente reconocidas las firmas ante Notario Público por las partes debidamente justificadas.

Art. 65.- INDEMNIZACIÓN POR FRACCIONAMIENTO NO AUTORIZADO. - Cuando una persona alegue ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse, o lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago o reconocimiento económico alguno.

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec



De darse este acto, la Dirección de Planificación remitirá de manera inmediata el informe técnico respectivo, y lo remitirá al Comisario/a de Construcciones, quien aperturará el expediente, y sustanciará el proceso sancionatorio en contra del presunto lotizador-urbanizador informal; y, aplicará la sanción pecuniaria establecida para estos casos en el ordenamiento jurídico municipal.

Art. 66.- DE ESTUDIOS Y TRÁMITES. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, a través de sus Direcciones son los responsables de levantar la información, realizar los estudios e informes técnicos, financieros, legales y censo de poseionarios, así como también los trámites administrativos para alcanzar la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados contemplados en la presente ordenanza.

Cuando el asentamiento humano de hecho, se haya producido por un lotizador informal, los costos serán deducidos del pago a favor del propietario del predio expropiado, salvo que el propietario

demuestre mediante sentencia ejecutoriada que su propiedad ha sido objeto de usurpación u ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras (Art. 200 y 201 del Código Orgánico Integral Penal) u otros.

Art. 67.- LOTES SIN POSESIONARIO IDENTIFICADO. - Los lotes que en el censo de poseionarios se determine que no tienen poseionario, servirán para completar el porcentaje requerido para áreas verdes y comunales, y para la reubicación de las familias en situación de riesgo, o a familias que están consideradas dentro de extrema pobreza, discapacitados y otros que estén dentro del sector vulnerable.

TITULO II DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN

Art. 68.- DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN. - La Dirección de Planificación será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos y recopilar los documentos técnicos, socio-organizativos y/o legales de todas las dependencias, así como realizar los informes y demás trámites pertinentes que servirán de sustento para la legalización de los asentamientos susceptibles del proceso de expropiación especial.

Art. 69.- PROCEDIMIENTO. - Para el procedimiento de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de propiedades particulares se estará al procedimiento establecido en el Título II de esta ordenanza en lo que fuere aplicable, así como en el procedimiento establecido en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 70.- ESTUDIOS SOCIALES, TÉCNICOS Y JURÍDICOS. - Con todos los informes técnicos favorables, la Dirección de Planificación realizará los estudios pertinentes para la regularización del predio, para lo cual a través de la Unidad de Avalúos y Catastros recabará los siguientes informes:

- a) Informe de las franjas de protección, así como de accidentes geográficos (bordes de quebrada, de talud, riveras de río, etc.);

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

- b) Informe de valoración de predio o predios globales de acuerdo al dispuesto en la presente ordenanza;
- c) Informe financiero previo a la declaración de utilidad pública; la Dirección Financiera, emitirá un informe con el fin de determinar la viabilidad de la expropiación especial del predio en el que se encuentra el asentamiento humano;
- d) La Unidad de Agua Potable entregará a la Dirección de Planificación el informe de factibilidad para la dotación de servicios de agua potable y alcantarillado; y,
- e) La Unidad de Gestión de Riesgos emitirá el informe técnico respectivo.

Art. 71.- PROCEDIMIENTO DE RECAUDACIÓN Y DE FINANCIAMIENTO. - Con la resolución de declaratoria de utilidad pública en la que determina la valoración y el plazo a pagar, la Dirección Financiera elaborará la tabla con los dividendos de pago del valor del predio adjudicado; para lo cual, deberá considerar lo siguiente:

1. Si el poseionario acredita con documentos que justifiquen que ha pagado la totalidad o parte del valor al propietario del predio, la Dirección Financiera elaborará el informe respectivo, valor que será descontado del monto establecido para la expropiación especial.
2. Sancionada la ordenanza de regularización, la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito a cada adjudicatario, los mismos que serán exigibles a partir del día siguiente de su vigencia.
3. Los adjudicatarios irán cancelando obligatoriamente los valores, de manera periódica de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza.

Los valores establecidos para el pago por parte de los adjudicatarios están sujetos a reajuste en caso de variación del precio justificado mediante sentencia judicial.

La Dirección Financiera practicará una liquidación semestral de los valores recaudados a cada adjudicatario, en la cual se verificará el cumplimiento de acuerdo a la tabla de dividendos de pago; de constatarse que se ha incumplido con los pagos de al menos dos meses, se remitirá a la Oficina de Coactiva para que se recupere los valores adeudados.

Art. 72.- PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y DECLARATORIA DE PATRIMONIO FAMILIAR. - Los lotes adjudicados a través de la ordenanza de regularización, quedarán constituidos en patrimonio familiar, así como tampoco podrán ser enajenados durante el plazo de diez (10) años, contados a partir de la adjudicación. Vencido el plazo, el adjudicatario deberá solicitar al Concejo Municipal se levante el gravamen de prohibición de enajenar que pesa sobre el predio, previo la verificación que el adjudicatario no tenga valores pendientes de pago con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera.

Art. 73.- DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS. - Iniciado el proceso de regularización y con la ordenanza individual específica sancionada, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, de conformidad a su capacidad presupuestaria incorporará dentro de su planificación las obras para la dotación de servicios tales como: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, apertura de vías, veredas, bordillos, áreas verdes y comunales.

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

El valor de estas obras será cobrado a los beneficiarios como contribución especial de mejoras de acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pudiendo descontarse de estos valores los convenios de aportes de contraparte y autogestión, o de trabajos comunitarios.

Art. 74.- FINANCIAMIENTO DE LA DOTACIÓN DE OBRAS. - Las obras de infraestructura podrán financiarse de tres maneras:

- a) **Gestión pública.** Se financiará a través del GAD Municipal del cantón Mera, para lo cual se deberá incluir en su presupuesto anual un rubro específico para la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios en asentamientos humanos regularizados.
- b) **Gestión privada.** - Se financian a través de los aportes directos de los beneficiarios, para lo cual el GAD Municipal del cantón Mera, deberá hacer el seguimiento y fiscalización de la obra. Este tipo de gestión no generará posteriormente recaudación de contribución por mejoras para los beneficiarios.
- c) **Gestión compartida.** - Se financian a través del aporte compartido de bienes y servicios entre los beneficiarios del asentamiento humano y el GAD Municipal del cantón Mera, ya sea de manera económica, con mano de obra, material de construcción o cualquiera que se defina dentro de la negociación, para lo cual se deberá firmar un convenio de gestión de obra entre ambas partes.

Art. 75.- VENTA DIRECTA DE LOTES. - Los asentamientos humanos de hecho y consolidados localizados en predios que son de propiedades particulares, y que se haya legalizado la transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, por los procesos administrativos señalados en la presente ordenanza, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseedores del predio, sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía; acto que se lo realizará mediante resolución del Concejo Municipal, de acuerdo a la establecido en el artículo 596, numeral 6, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

TITULO III PROCESO DE TITULARIZACIÓN

Art. 76.- OBTENCIÓN DE LA ESCRITURA INDIVIDUAL. - Los beneficiarios tendrán un plazo de tres años para inscribir sus escrituras individuales, este plazo estará contado a partir de la inscripción del acto administrativo de adjudicación del asentamiento humano de hecho en el Registro de la Propiedad; de no hacerlo, la unidad técnica responsable dentro del GAD Municipal del cantón Mera, podrá extender el plazo o acompañar a los beneficiarios en el proceso de inscripción y titulación.

En los casos que los beneficiarios de un asentamiento humano regularizado no realicen la inscripción de sus escrituras, el GAD Municipal del cantón Mera, podrá aplicar las sanciones correspondientes establecidas dentro de sus ordenanzas.

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

Art. 77.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO. - Para efectuar la transferencia de dominio, el beneficiario deberá presentar la documentación que el GAD Municipal del cantón Mera determine, considerando al menos la siguiente información:

- a) Documentos y datos del beneficiario, propietario o representante legal.
- b) Documentos del acto administrativo de adjudicación del asentamiento humano de hecho, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
- c) Minuta o escritura de transferencia de dominio (esta será realizada por el área competente del GAD Municipal del cantón Mera).

El GAD Municipal del cantón Mera, podrá solicitar documentación más detallada de ser el caso, debiendo esta ser establecida dentro de sus ordenanzas.

Los certificados emitidos por el Registro de la Propiedad no causarán pago de aranceles con base a lo que establece el literal e) del artículo 486 del COOTAD.

DISPOSICIÓN GENERAL ÚNICA

Por ningún motivo se dará inicio al proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados en zonas de riesgo, así como en predios que están dentro de áreas protegidas o declarados como bosques protectores; y, en general en zonas en las cuales se pone en peligro a los ciudadanos y ciudadanas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Se reconoce la legitimidad de todos los actos administrativos emitidos por parte de la Dirección de Planificación, y demás instancias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, en tiempo anterior a la vigencia de esta ordenanza, para los casos de regularización de asentamientos humanos de hecho, y los susceptibles del proceso de expropiación especial; por lo que, estos datos e informes se consideran siempre que ayuden, y no se contrapongan con las directrices de esta ordenanza.

SEGUNDA. - Encárguese al Director/a de Planificación para que en el término de 60 días presente al Alcalde o Alcaldesa el plan de ejecución de los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que hace referencia la presente ordenanza.

TERCERA. - Si existiere algún trámite presentado con anterioridad a la aprobación de la presente ordenanza, estos deberán ser devueltos al representante con la finalidad de que se proceda a la actualización inmediata de la documentación requerida, garantizando el derecho preferente en la tramitación.

CUARTA. - A efectos de tener una eficaz ejecución de la presente ordenanza, no se aplicarán los procedimientos establecidos en las ordenanzas que regulan las urbanizaciones sujetas a reglamentación general.

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec



DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, y se dispone que se dé estricto cumplimiento con las formalidades determinadas en el artículo 324 del COOTAD.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del GAD Municipal del cantón Mera, a los seis días del mes de febrero del año dos mil veinticinco.

Lic. Gustavo Silva Vilcacundo
ALCALDE DEL CANTÓN MERA

Ab. Fabricio Pérez Freire
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 del cantón Mera, en sesión ordinaria de fecha diez de octubre de año dos mil veinticuatro, y sesión ordinaria de seis de febrero del año dos mil veinticinco, respectivamente.

Ab. Fabricio Pérez Freire
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA. -
Mera, 13 de febrero de 2025.

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 Regula el Reconocimiento, Procedimiento de Regularización y Titulación para la Adjudicación de Asentamientos Humanos Consolidados de Interés Social en Predios Proindivisos, y Establece el Procedimiento de Expropiación Especial en Áreas Urbanas y Rurales del Cantón Mera, al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

Ab. Fabricio Pérez Freire
SECRETARIO GENERAL

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

ALCALDÍA DEL CANTÓN MERA. -

Mera, 13 de febrero de 2025.

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

Lic. Gustavo Silva Vilcacundo
ALCALDE DEL CANTÓN MERA

Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Lic. Gustavo Silva Vilcacundo, Alcalde del cantón Mera, el trece de febrero de dos mil veinticinco. - CERTIFICO:

Ab. Fabricio Pérez Freire
SECRETARIO GENERAL

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec

