



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA**

Administración 2023 - 2027



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA**

**ORDENANZA N° 051**

**“ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE  
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DEL CANTÓN MERA 2023-2027, Y EL PLAN DE USO  
Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MERA 2023-  
2027”**

**FEBRERO 2025**

*¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!*



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, representado por el señor Alcalde, Licenciado Luis Gustavo Silva Vilcacundo, teniendo como fin mejorar la calidad de vida de la población promoviendo el desarrollo del cantón, y alineándose a la Constitución y las Leyes vigentes, impulsan el desarrollo de los instrumentos de planificación Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Mera, mismos que serán las herramientas técnicas y normativas para la toma de decisiones y estrategias que permitan mejorar la calidad de vida a largo plazo de la población a quienes representa.

La Ordenanza N°. 013 que Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mera 2019-2025, y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Mera, fue aprobada por el Concejo Municipal en Pleno el 30 de diciembre de 2020, y fue puesto a consideración de la población del cantón Mera; la misma fue alineada al Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025, Plan Creando Oportunidades, el 16 de mayo de 2022, mediante la Ordenanza N° 026, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, ya que fue necesario actualizarla a fin de alcanzar los objetivos previstos en el Plan Nacional de Desarrollo, con el que tiene que guardar armonía, a fin de conseguir los objetivos propuestos en beneficio del cantón.

Este instrumento jurídico prevé la organización político-administrativa del cantón Mera dentro de su jurisdicción territorial, contemplando el régimen establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD, para los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera; además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias previstas en la Constitución y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización. La planificación cantonal constituye una herramienta técnica que garantiza el cumplimiento de los objetivos de desarrollo, así como el ejercicio de los derechos y principios consagrados en la Constitución. Los Planes de Desarrollo constituyen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio.

Conforme la realidad social, económica y productiva del cantón Mera, se han determinado características especiales por cada una de las parroquias, lo que ha permitido entender el funcionamiento de las mismas, y así realizar el adecuado planteamiento del modelo territorial deseado, junto con una normativa que fortalezca cada una de sus cualidades. En la parroquia Mera, el turismo es una de las principales actividades económicas, con establecimientos dedicados al alojamiento y guianza turística; además, se realizan actividades agrícolas y ganaderas, aunque en menor medida que en otras parroquias. Mera también se destaca por ser un punto estratégico para el desarrollo de bioemprendimientos relacionados con la biodiversidad, y el uso sostenible de recursos naturales, fomentados por proyectos gubernamentales. En la parroquia Madre Tierra, predominan las prácticas agrícolas tradicionales, especialmente a través de las chakras, un sistema de cultivo ancestral que sostiene a las comunidades locales; la pesca artesanal y la cría de animales también son importantes para la economía de esta parroquia; además, se fomenta el turismo comunitario, que permite a los visitantes conocer la cultura Kichwa, y participar en actividades sostenibles. Mientras que la parroquia Shell se caracteriza por un desarrollo turístico notable, siendo un centro clave de servicios de alojamiento, gastronomía, y comercial.

*¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!*



(03) 279-0141



[www.municipiomera.gob.ec](http://www.municipiomera.gob.ec)





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

De acuerdo a la realidad territorial, es importante indicar que el incremento de la población en los últimos años obliga a determinar nuevas políticas públicas que permitan un adecuado desarrollo, tanto para la ciudadanía del cantón, como para la protección de los recursos naturales. Conforme los estudios realizados para la actualización de los instrumentos de planificación, se ha determinado que el uso de suelo mayoritario dentro del cantón Mera, es el suelo de protección correspondiente a un 75.46 %, mientras que el uso de producción corresponde al 22.73 %; a pesar de esta proporción de suelo, los asentamientos humanos se han distribuido a lo largo de todo el territorio, existiendo 47 centros poblados, distribuidos 17, en la parroquia Mera, 12 en la parroquia Shell, y 18 en la parroquia de Madre Tierra, tanto en territorios privados como en comunitarios, fuera de las áreas urbanas; para lo que, actualmente se cuenta con una densidad poblacional urbana y rural de la parroquia Mera de 5,00 hab/km<sup>2</sup>, siendo la más baja, mientras que Madre Tierra alcanza 27,00 Hab/km<sup>2</sup>, y la parroquia Shell es de 391,00 Hab/km<sup>2</sup>. Pero del análisis de ocupación del suelo urbano conforme los predios catastrados, construidos y vacantes, se ha determinado que la parroquia Mera presenta el mayor porcentaje de ocupación del suelo urbano con un 71.0%, la parroquia Shell un 66.2% de ocupación del suelo urbano; y, la parroquia Madre Tierra muestra un 35.6% de ocupación del suelo urbano.

Coincidiendo con la distribución de la población actual, en el que se determina que la parroquia Mera es la que mayor suelo rural de protección tiene, por ende, es menor su densidad poblacional, pero en el área urbana tiene una mayor consolidación; mientras que la parroquia Shell, tiene la mayor densidad poblacional, pero ocupa el segundo puesto en consolidación de área urbana, ya que se cuenta con la mayor superficie de suelo urbano, mismo que aún no ha logrado consolidarse; y, la parroquia Madre Tierra tiene en mayor proporción predios que están vacantes, y que hay más espacio disponible para futuros desarrollos urbanos.

Por este motivo, es necesario implementar políticas públicas de ordenamiento territorial, que permitan conservar el suelo por el alto valor que esto significa, tanto en recursos naturales, económicos, productivos y sociales; ya que al ser una de las principales cualidades del territorio, el que exista una de las reservas naturales más importantes a nivel nacional, y por ende las fuentes hídricas más limpias de la provincia, conlleva a la atracción del turismo, mejorar la economía y producción de toda la población del cantón Mera.

Motivo por el cual, se busca generar la equidad social y territorial, la participación ciudadana y control social, promoviendo la concertación. El ordenamiento territorial constituye el proceso de organización del uso de suelo y ocupación del territorio, en función de sus características biofísicas, socioeconómicas, culturales, ambientales y político-institucionales, con la finalidad de promover el desarrollo sostenible; por este motivo, se plantea la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Mera, y su Anexo, el Código de Regulación Urbana y Rural del Cantón Mera.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial es un instrumento de planificación del desarrollo que tiene por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto a los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas; y, el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos

*¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!*



(03) 279-0141



[www.municipiomera.gob.ec](http://www.municipiomera.gob.ec)



para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el GAD Municipal del cantón Mera.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo es el instrumento de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo, y financiación para el desarrollo; en el cual, se reconocen las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los polígonos, para establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios; el Plan de Uso y Gestión del Suelo, mantendrá siempre una relación directa con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal, y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial.

Es importante indicar que este último instrumento de planificación, tuvo una revisión por parte de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial SOT, conforme el Informe N°. SOT-PAC-IZ3-ITR-011-CT, en el que se detalló el incumplimiento, entre algunos temas, a la sub clasificación del suelo rural y la asignación de tratamientos urbanísticos urbanos y rurales, e incumplimiento a la ley; observaciones que obligatoriamente reforman el componente estructurante conforme lo indicado en el artículo 12 del Reglamento de la LOOTUGS.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y de Uso y Gestión de Suelo, y su Anexo, el Código de Regulación Urbana y Rural del Cantón Mera, constituyen instrumentos técnicos normativos que deben ser aplicados a una determinada unidad territorial, siendo competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, 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 ocupación del suelo urbano y rural; así como, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; en este sentido, para cumplir con el propósito, se ha procedido a realizar con el aporte imprescindible y sustancial del Consejo Cantonal de Planificación y la ciudadanía, para que dentro del marco de planificación nacional, se expida: LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2023-2027, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MERA 2023-2027.

*¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!*

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN MERA**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, los numerales 5 y 6 del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establecen como deberes primordiales del Estado: *“Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir”*; y, *“Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización”*;

**Que**, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, garantiza 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 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas: *“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”*;

**Que**, el artículo 85 de la Constitución de la República del Ecuador, en su parágrafo final, indica que: *“En la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos se garantizará la participación de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades”*;

**Que**, el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador, indica que: *“Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad.*

*La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria”*;

**Que**, el artículo 100, numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, indica que: *“En todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo (...)”*;

**Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, señala 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 (...)”*;

**¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!**



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

**Que**, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”*;

**Que**, en los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de lo que determine la ley: *“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;”* y, *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*;

**Que**, el artículo 275 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“El régimen de desarrollo es el conjunto organizado, sostenible y dinámico de los sistemas económicos, políticos, socio-culturales y ambientales, que garantizan la realización del buen vivir, del sumak kawsay. El Estado planificará el desarrollo del país para garantizar el ejercicio de los derechos, la consecución de los objetivos del régimen de desarrollo y los principios consagrados en la Constitución. La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. El buen vivir requerirá que las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades gocen efectivamente de sus derechos, y ejerzan responsabilidades en el marco de la interculturalidad, del respeto a sus diversidades, y de la convivencia armónica con la naturaleza”*;

**Que**, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: *“Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado”*;

**Que**, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta 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. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos (...)”*;

**Que**, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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**, el artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los*

**¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!**



(03) 279-0141



[www.municipiomera.gob.ec](http://www.municipiomera.gob.ec)





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

*desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)*”;

**Que**, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, señala 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. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías*”;

**Que**, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras: “*Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales*”;

**Que**, el literal x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que, las Atribuciones del concejo municipal, son: “*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 2 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su parte inicial y numeral 2, señala: “*Lineamientos para el desarrollo.- Para la aplicación de este código, a través de la planificación del desarrollo y las finanzas públicas, se considerarán los siguientes lineamientos: (...) numeral 2, Fomentar la participación ciudadana y el control social en la formulación de la política pública, que reconozca la diversidad de identidades; así como los derechos de comunidades, pueblos y nacionalidades*”;

**Que**, el artículo 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su parte inicial y numeral 2 y 3, señala: “*El presente código tiene los siguientes objetivos:*

*2. Articular y coordinar la planificación nacional con la planificación de los distintos niveles de gobierno y entre éstos; y,*

*3. Definir y regular la gestión integrada de las Finanzas Públicas para los distintos niveles de gobierno*”;

**Que**, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: “*La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás*

**¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!**



(03) 279-0141



[www.municipiomera.gob.ec](http://www.municipiomera.gob.ec)



*instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa”;*

**Que**, el artículo 15 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su segundo inciso, señala que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto”;*

**Que**, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: *“1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial”;*

**Que**, de acuerdo a los incisos primero y segundo del artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, se define que: *“Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio” y que los mismos: “Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo”;*

**Que**, el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: *“En concordancia con las disposiciones del Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), los planes de desarrollo de los gobiernos autónomos descentralizados deberán contener, al menos, lo siguiente:*

*a. Diagnóstico.- Para la elaboración del diagnóstico, los gobiernos autónomos descentralizados deberán observar, por lo menos, contenidos que describan las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio, la situación deficitaria, los proyectos existentes en el territorio, las relaciones del territorio con los circunvecinos, la posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al Plan Nacional de Desarrollo y, finalmente, el modelo territorial actual;*



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

b. *Propuesta.* - Para la elaboración de la propuesta, los gobiernos autónomos descentralizados tomarán en cuenta la visión de mediano y largo plazos, los objetivos, políticas, estrategias, resultados y metas deseadas, y el modelo territorial que debe implementarse para viabilizar el logro de sus objetivos; y,

c. *Modelo de gestión.* - Para la elaboración del modelo de gestión, los gobiernos autónomos descentralizados deberán precisar, por lo menos, los datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas estimados y presupuestos, instancias responsables de la ejecución, sistema de monitoreo, evaluación y retroalimentación que faciliten la rendición de cuentas y el control social.

Los planes de desarrollo de los gobiernos autónomos descentralizados considerarán los objetivos de los planes de los niveles superiores e inferiores de gobierno”;

**Que**, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, se hace referencia a las disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: “Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Concejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: b) Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto. Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital no confieren derechos sino en virtud de las estipulaciones expresas constantes en la Ley y en la normativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritales. Respecto de los planes de ordenamiento territorial cantonales y/o distritales se aplicarán, además, las normas pertinentes previstas en el Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD)”;

**Que**, en el segundo inciso del artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece que: “(...) Es obligación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión”;

**Que**, el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo al numeral 3 de su artículo 3 es: “Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización”;

**Que**, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala que: “El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La

**¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!**



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

*planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno.*

*La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica”;*

**Que**, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su numeral 3 que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno”;*

**Que**, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece que: *“El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Concejo Técnico”;*

**Que**, el artículo 24 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo, dispone que: *“Ocupación del suelo. La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley”;*

**Que**, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo, dispone que: *“Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico”;*

**Que**, el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo, dispone que: *“Rectoría. La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.*

*Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.*

**¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!**



(03) 279-0141



[www.municipiomera.gob.ec](http://www.municipiomera.gob.ec)





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales”;*

**Que**, el artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en su numeral 1, señala: *“Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo. El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo. Para el efecto tendrá las siguientes atribuciones:*

*1. Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo, sobre los siguientes temas:*

*a) Parámetros para la clasificación de suelo y usos, edificabilidades y ocupación del suelo, que establezcan condiciones mínimas para asegurar los derechos a una vivienda adecuada y digna, hábitat seguro y saludable, a la ciudad, dotación de servicios básicos de calidad y la soberanía alimentaria.*

*b) Contenidos mínimos y procedimiento básico de aprobación del plan de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y garantizando los derechos de participación ciudadana.*

*c) Parámetros para la elaboración de estándares y normativa urbanísticos que establezcan condiciones mínimas para asegurar los derechos a la vida; a la integridad física; a una vivienda adecuada y digna; a la accesibilidad de personas con discapacidad y a los adultos mayores; a un hábitat seguro y saludable; y, a la protección del patrimonio cultural y el paisaje. Entre estos parámetros se considerará obligatoriamente la prevención y mitigación de riesgo y la normativa nacional de construcción.*

*d) Parámetros para la aplicación de los instrumentos de gestión urbanística que garanticen los derechos a la igualdad, la propiedad en todas sus formas y la seguridad jurídica de la ciudadanía.*

*e) Parámetros para la participación de la población en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general que garanticen los derechos a la igualdad, la propiedad en todas sus formas y la seguridad jurídica de la ciudadanía.*

*f) Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos, contemplados en esta Ley que garanticen los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y a la seguridad jurídica”;*

**Que**, el artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: *“Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes*

***¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!***



(03) 279-0141



[www.municipiomera.gob.ec](http://www.municipiomera.gob.ec)





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

*circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial. c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre”;*

**Que**, el artículo 9 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: *“Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal y Metropolitano. - Sin perjuicio de lo definido en el artículo anterior, los GAD municipales o metropolitanos podrán considerar los siguientes aspectos en la actualización de sus PDOT: a) Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente. b) Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial propuesto. c) Actualizar los proyectos y programas previstos en el Plan vigente. d) Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas. e) Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan. f) La articulación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los de los municipios circunvecinos y los ajustes que se hayan efectuado en el ordenamiento territorial provincial y nacional con el objeto de armonizar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes de Uso y Gestión del Suelo entre municipios circunvecinos. g) Evaluar el cumplimiento del mismo, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo, en concordancia con lo establecido en Plan de Desarrollo y el Plan de Gobierno de la nueva administración”;*

**Que**, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece que: *“El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”;*

**Que**, mediante Resolución N°. RSL-005-GADMM-2019 de fecha 09 de junio de 2019, se expide el REGLAMENTO ORGANICO DE GESTION ORGANIZACIONAL POR PROCESOS DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MERA, que en su artículo 8 determina que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, para el cumplimiento de su misión, objetivos y responsabilidades, desarrolla procesos internos y está conformado por: (...); numeral 2, 2.1 Gestión de Planificación; 2.1.1 Unidad de Planificación Estratégica.

**Que**, mediante Decreto Ejecutivo No. 445 se emiten las REFORMAS AL REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO Y AL REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES, en el que se establece: *“Artículo 4.- Sustitúyase la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, por el siguiente texto: "Las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, electas para el periodo 2023 - 2027, adecuarán y actualizarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial*

**¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!**



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

*y en el caso de los GAD municipales y metropolitano, además sus Planes de Uso y Gestión del Suelo hasta el 31 de marzo de 2025”;*

**Que,** la actualización de los instrumentos de planificación cantonal, Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Mera, permiten adaptar y alinear la planificación nacional a la normativa local, junto con la generación de información actualizada del territorio, para determinar nuevas políticas públicas de desarrollo territorial con normativa urbanística conforme la realidad del suelo cantonal, su sociedad, recursos naturales y económicos por parte de la administración. La presente actualización permitirá que las autoridades cuenten con un instrumento que permita guiar la ejecución de su propuesta de trabajo conforme la presente normativa de manera integral, eficiente y para todos los sectores, en el marco de sus competencias y el marco legal vigente.

En uso de su facultad legislativa y sus competencias establecidas en el Art. 240, Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el Art.7, Art. 54 literal e, Art. 55 literales a, e, Art. 57 literales a, e, x; y Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

*¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!*



(03) 279-0141



[www.municipiomera.gob.ec](http://www.municipiomera.gob.ec)





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

**EXPIDE:**

**ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2023-2027, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MERA 2023-2027**

## **TÍTULO I NORMAS GENERALES**

### **CAPÍTULO I PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES**

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente Ordenanza tiene por objeto aprobar la ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2023-2027, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MERA 2023-2027, misma que se alinea al Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025, y cumple con la normativa establecida para la actualización de los mencionados instrumentos de planificación para el territorio cantonal de Mera.

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación.** - La presente ordenanza que aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mera 2023-2027, y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Mera 2023-2027, rige dentro de todo el territorio del cantón Mera.

**Artículo 3.- Aplicación e interpretación de normas.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, no podrá negar atención a un trámite aduciendo duda u oscuridad en la aplicación de las normas ante los presentes lineamientos y otras concordantes de la materia. La Procuraduría Síndica al tener la potestad de presentar al Concejo Municipal, y al Alcalde los informes jurídicos sobre la aplicabilidad de las ordenanzas y sus reformas, podrá, previo los informes técnicos necesarios para el caso, emitir un Informe Jurídico que servirán para la aplicabilidad de la norma en materia de uso y gestión de suelo del cantón Mera.

**Artículo 4.- Irretroactividad.** - La ordenanza que se expide registrará para lo futuro, no tendrá efectos retroactivos, por tanto:

- 1.- Las habilitaciones del suelo que se otorguen al amparo de una ley anterior, mantendrán su vigencia por el plazo que fueron otorgadas, siempre que cuenten con las garantías vigentes; cuando la norma posterior incremente la dimensión del lote mínimo establecido en la zonificación aprobada, se aplicará la norma más favorable al administrado, sin quebrantar derechos subjetivos.
- 2.- Las aprobaciones de planos o autorizaciones para edificación o para someterse al régimen de propiedad horizontal, obtenidas al amparo de una norma anterior a la Ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y que se encuentren vigentes, no perderán su valor cuando la norma posterior disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados.

*¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!*



(03) 279-0141



[www.municipiomera.gob.ec](http://www.municipiomera.gob.ec)





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

3.- Perderá su valor si a la fecha de promulgación de la presente ordenanza, no se ha iniciado la obra en su plazo de vigencia.

## TÍTULO II DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

### CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 5.- De la participación ciudadana.** - Todo ciudadano residente en el cantón Mera tiene derecho a participar en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los planes, programas, proyectos relacionados con el suelo, así como en la evaluación y recepción de la rendición de cuentas por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, en los términos previstos en el ordenamiento jurídico nacional y municipal.

**Artículo 6.- Planificación territorial.** - Se entiende de la siguiente manera:

1.- Es el proceso y resultado a través del cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, organiza espacialmente y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio. Tiene por objeto la utilización racional y sostenible de los recursos del territorio, la protección del patrimonio natural y cultural del territorio, y la regulación y control de las intervenciones en el suelo urbano y rural.

2.- Las acciones de la planificación territorial deberán promover el bienestar colectivo e individual; velar por la función social de la propiedad; procurar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios; y, racionalizar el uso e inversión de los recursos tanto públicos como privados.

3.- La planificación territorial en la circunscripción del cantón Mera se estructurará como un sistema de planes jerarquizados donde cada uno de ellos contendrá determinaciones para los de nivel inferior y posibilitará la interrelación con los planes territoriales de escala nacional, regional y provincial.

4.- La planificación cantonal será aprobada por el Pleno del Concejo Municipal, y se ejecutará a través de los instrumentos administrativos especificados en el ordenamiento jurídico municipal, por la instancia técnica municipal, y los órganos previstos en el correspondiente orgánico funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera.

5.- Los propietarios del suelo planificarán las obras de habilitación del suelo o edificación de construcciones en el marco de las normas contenidas en los instrumentos de planificación cantonal, como requisito para obtener los correspondientes permisos.

**Artículo 7.- Vigencia y actualización de los planes.** -

*¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!*



(03) 279-0141



[www.municipiomera.gob.ec](http://www.municipiomera.gob.ec)





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027



1.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mera, tendrá vigencia durante el plazo previsto en el mismo; podrá ser actualizado cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, lo considere necesario, y esté debidamente justificado a partir de la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) anterior, para definir el alcance de la misma, sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). En las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria:

- a) Al inicio de gestión de las autoridades locales.
- b) Cuando un Proyecto Nacional de carácter estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.
- c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

2.- El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) tendrá una vigencia de doce años, una vez cumplido el plazo de vigencia y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes.

3.- Las actualizaciones serán conocidas y aprobadas por el Pleno del Concejo Municipal, previo informe del Consejo Cantonal de Planificación.

**Artículo 8.- Naturaleza jurídica de los planes.** - Los planes son obligatorios, confieren derechos y crean obligaciones tanto para la administración cantonal, como para los habitantes de la circunscripción del cantón Mera.

## CAPITULO II INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

### SECCIÓN I DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Artículo 9.- Definición.** - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) es:

1.- La directriz principal respecto de las decisiones estratégicas del desarrollo en el territorio, tienen visión de largo plazo y es expedido e implementado de conformidad a lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador, en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales.

2.- Una herramienta de planificación que busca ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los procesos sociales y culturales, de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas, y el manejo de los recursos naturales en función

*¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!*



(03) 279-0141



[www.municipiomera.gob.ec](http://www.municipiomera.gob.ec)





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

de sus habitantes y de las cualidades territoriales, a través de la definición de los lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo del cantón.

3.- Un instrumento que articula las políticas de desarrollo y las directrices de ordenamiento del territorio, en el marco de las competencias correspondientes.

4.- Un instrumento que regula la utilización, ocupación y transformación del espacio físico urbano y rural.

**Artículo 10.- Finalidad.** - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial responde a políticas y estrategias nacionales y locales que tienen como finalidad:

1.- Planificar el desarrollo del cantón para coadyuvar y contribuir a la garantía y ejercicio de los derechos individuales y colectivos constitucionales, y los reconocidos en los instrumentos internacionales, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el cantón, que conduzcan a la adecuada prestación de bienes o servicios públicos, a la gestión del territorio y su relación con la población para lograr una convivencia armónica, equilibrada, sostenible, sustentable, segura; y, el reconocimiento y valoración de la vida cultural del cantón y la diversidad.

2.- Definir el modelo social, cultural, económico productivo y ambiental, de infraestructura y conectividad, y el uso y ocupación del suelo en el cantón Mera.

3.- Facilitar y fomentar la participación ciudadana en todas las fases y espacios de la gestión pública y de la planificación del desarrollo, y en la ejecución y control del cumplimiento de los planes de desarrollo en todas sus etapas.

**Artículo 11.- Propósitos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.** -

1.- Mejorar la calidad de vida de los habitantes y aumentar las capacidades y potencialidades de la población, propendiendo el desarrollo socio - económico, político y cultural de la localidad, y la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente y la utilización racional del territorio.

2.- Contribuir a la garantía del ejercicio de los derechos individuales y colectivos constitucionales, y los reconocidos en los instrumentos internacionales, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el cantón, y que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos.

3.- Disminuir las inequidades: territorial, intercultural, inter generacional y de género.

4.- Preservar y acrecentar el patrimonio cultural del cantón Mera, garantizando el acceso pleno a todos los ciudadanos.

5.- Mejorar y mantener la calidad de la inversión pública para beneficio de los ciudadanos y ciudadanas del cantón.

6.- Definir el modelo económico productivo y ambiental de infraestructura y conectividad.

*¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!*



(03) 279-0141



[www.municipiomera.gob.ec](http://www.municipiomera.gob.ec)





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027



7.- Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión.

8.- Definir el uso del suelo.

9.- Recuperar y conservar la naturaleza, y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del patrimonio natural.

**Artículo 12.- Contenido.** - En concordancia con el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los Planes de Desarrollo contendrán, al menos, los siguientes componentes:

**1.- Diagnóstico.** - Describe las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio; la identificación y caracterización de los asentamientos humanos existentes, y su relación con la red de asentamientos nacional planteada en la Estrategia Territorial Nacional; la identificación de las actividades económico-productivas, zonas de riesgo, patrimonio cultural y natural, y grandes infraestructuras que existen en la circunscripción territorial; la identificación de proyectos nacionales de carácter estratégico y sectorial que se llevan a cabo en su territorio; las relaciones del territorio con los circunvecinos; la posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al Plan Nacional de Desarrollo y el modelo territorial actual.

**2.- Propuesta.** - La propuesta de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial contendrá, al menos, lo siguiente: La visión de mediano plazo; los objetivos estratégicos de desarrollo, políticas, estrategias, resultados, metas, indicadores y programas, que faciliten la rendición de cuentas, el control social; y, el modelo territorial deseado en el marco de sus competencias.

**3.- Modelo de Gestión.** - Para la elaboración del modelo de gestión, se debe considerar: Las estrategias de articulación y coordinación para la implementación del plan, y las estrategias y metodología de seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y de la inversión pública; las estrategias para garantizar la reducción progresiva de los factores de riesgo o su mitigación.

**Artículo 13.- Vigencia.** - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mera de acuerdo a lo establecido en el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), entrará en vigencia a partir de la expedición del presente acto normativo.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mera será publicado y difundido por parte del GAD Municipal del cantón Mera, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo a través de los medios físicos y electrónicos, así como, en las dependencias municipales responsables de su elaboración.

**Artículo 14.- Duración.** - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mera, fue elaborado con proyección hasta el año 2027.

**Artículo 15.- Revisión.** - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) será revisado en sus contenidos y en los resultados de su gestión, por parte de la Dirección de Planificación, en

*¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!*



(03) 279-0141



www.municipiomera.gob.ec





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

conjunto con todas las Direcciones del GAD Municipal de Mera, a fin de dar seguimiento a los contenidos establecidos.

**Artículo 16.- Seguimiento y evaluación.** - El proceso se realizará conforme lo establecido en el Modelo de Gestión del PDOT en las estrategias de seguimiento y evaluación, de conformidad con las directrices y lineamientos emitidos por el ente rector de la planificación, y aprobados por el Consejo Nacional de Planificación. La Dirección de Planificación velará por su cumplimiento, teniendo al menos dos evaluaciones al año realizadas ante el Consejo de Planificación Cantonal, en coordinación con todas la Direcciones y Unidades del GAD Municipal de Mera, con el fin de establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.

## SECCIÓN II DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

**Artículo 17.- Plan de Uso y Gestión del Suelo.** - El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es un instrumento de planificación y gestión que forma parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), permite articular la norma urbanística con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, puede regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) clasifica y sub-clasifica el suelo urbano y rural, define los polígonos de intervención territorial (en adelante PIT) sobre los cuales se establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; las categorías y dimensiones de las vías; las áreas de afectación y protección.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) será elaborado por la instancia técnica municipal y lo remitirá al Pleno del Concejo Municipal para su aprobación.

**Artículo 18.- Contenido.** - El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) contiene:

- a) **Componente estructurante.** - Constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado, según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y las disposiciones correspondientes a otras escalas de ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano- rural y de la clasificación del suelo.

*¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!*



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027



- b) **Componente urbanístico.** - Determina el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.
- c) **Instrumentos de gestión del suelo.** - Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico, y de los objetivos de desarrollo municipal.

**Artículo 19.- Instrumentos complementarios.** - Los instrumentos complementarios forman parte del sistema de planificación territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, los siguientes instrumentos complementarios al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) son:

- a) Planes maestros sectoriales.
- b) Planes parciales.
- c) Planes especiales.

Instrumentos que se desarrollaran conforme la normativa nacional y local para el caso respectivo. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, podrá desarrollar dichos planes cuando lo considere necesario, en pro del planeamiento urbanístico.

**Artículo 20.- Normas de arquitectura y urbanismo.** - Son las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y coadyuva al orden público y la convivencia ciudadana; normas que serán aplicadas en todo proceso urbanístico en coherencia con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, incluso cuando este no plantee norma alguna en casos específicos, deberán aplicarse las normas de arquitectura y urbanismo.

Son las especificaciones de orden técnico mínimas para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad.

El GAD Municipal del cantón Mera, a través de sus organismos y entidades competentes hará cumplir lo dispuesto en este Capítulo, y en los instrumentos de planificación y Normas de Arquitectura y Urbanismo que se expidan en aplicación del mismo.

**Artículo 21.- Duración.** - El Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Mera, fue elaborado con proyección hasta el año 2027.

## CAPITULO III DEFINICIÓN DE LÍMITES

### SECCIÓN I DEFINICIÓN Y CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE LÍMITES URBANOS

*¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!*



(03) 279-0141



[www.municipiomera.gob.ec](http://www.municipiomera.gob.ec)



**Artículo 22.- Definición de los límites urbanos.** - El componente estructurante define y ajusta con el detalle previsto para el enfoque cantonal integral y para el de asentamientos humanos, la clasificación y sub clasificación del suelo que figura en el Modelo Territorial Deseado (MDT), del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), para lo cual define los límites urbanos de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales existentes y núcleos urbanos en suelo rural.

La clasificación del suelo es independiente a la división político administrativa del cantón.

**Artículo 23.- Criterios para la definición de límites urbanos.** - La definición del suelo urbano del cantón, como suelo urbano en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, considera de manera obligatoria lo siguiente:

- 1.- La conformación de zonas de concentración de población independientemente de la división político administrativa.
- 2.- La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios o solares, y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.
- 3.- Los usos y grado de consolidación y ocupación existente en los predios, construcción de infraestructura, sistemas viales, y sistemas de espacios públicos, servicios públicos, equipamientos y áreas verdes.
- 4.- La existencia de zonas y factores de riesgo mitigable o no mitigable.
- 5.- Topografía y sistemas hidrológicos.
- 6.- Presencia de áreas protegidas o ecosistemas frágiles.
- 7.- Presencia de actividades de mediano o alto impacto para la calidad de vida de la población, de acuerdo a lo establecido en las leyes y reglamentos nacionales y normas locales correspondientes.

## SECCIÓN II

### DEFINICIÓN Y CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

**Artículo 24.- Suelo Rural de expansión urbana.** - El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante al suelo urbano definido a nivel municipal, salvo excepciones plenamente justificadas en un Plan Parcial específico y autorizadas por el ente rector agrario.

Para que un suelo rural calificado como de expansión urbana pueda anexarse como suelo urbano deberá formularse obligatoriamente un Plan Parcial, mismo que deberá estar definido dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo de acuerdo a los lineamientos previstos para los Planes Parciales.



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

El suelo rural de expansión urbana, previa justificación, podrá ser incorporado al suelo urbano una vez cumplido el tiempo establecido para la revisión del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) donde se clasifica el suelo, es decir después de 12 años de aprobado el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). En caso de no haber sido consolidado en su totalidad, la revisión del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) luego de los 12 años determinará si la superficie se mantiene o se modifica.

**Artículo 25.- Criterios para la clasificación del suelo rural de expansión urbana.** - Para definir la ubicación de la superficie del suelo rural de expansión urbana, se considera los siguientes criterios:

- 1.- Las proyecciones de crecimiento poblacional dentro de los 12 años venideros y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento.
- 2.- La cuantificación del suelo urbano disponible, que permanezca en condiciones de baja consolidación, que justifique la incorporación, o no, de suelo rural al trazado urbano existente.
- 3.- La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.
- 4.- La viabilidad de dotar de servicios básicos, equipamientos, y sistemas de transporte y movilidad a los nuevos desarrollos en los plazos o mediante los procesos previstos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial.
- 5.- El impacto que los nuevos desarrollos puedan causar a áreas protegidas o ecosistemas frágiles, a sistemas de dominio hídrico público, bordes costeros, áreas de conservación natural y cultural, áreas productivas o actividades extractivas.
- 6.- La presencia de zonas y factores de riesgo mitigable y no mitigable.
- 7.- El impacto que puede causar a los nuevos desarrollos la presencia de actividades industriales o extractivas de mediano o alto impacto, equipamientos e infraestructura de procesamiento de desechos, generación de energía, grandes equipamientos de transporte y comercialización de escala regional, y otros que puedan causar afectaciones a la salud y calidad de vida de la población que ocupará los nuevos desarrollos, de acuerdo a lo establecido en la norma técnica nacional y local correspondiente.
- 8.- Topografía y sistemas hidrológicos.
- 9.- La capacidad de los nuevos desarrollos para integrarse de manera adecuada al suelo urbano existente, a sus sistemas de transporte, vialidad y movilidad, equipamientos, y sistemas de servicios básicos domiciliarios.
- 10.- Para incorporar suelo rural al suelo rural de expansión urbana o al suelo urbano, se deberán excluir suelo ocupado por actividades agrícolas-productivas, de conservación, de protección, de riesgos, ambientales, patrimoniales, acogiendo lo previsto en la legislación nacional y sectorial competente.

*¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!*



(03) 279-0141



[www.municipiomera.gob.ec](http://www.municipiomera.gob.ec)





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

## CAPITULO IV DEBERES Y DERECHOS DE LOS CIUDADANOS

### SECCIÓN I DERECHOS

**Artículo 26.- Derechos de los propietarios del suelo urbano.** - Los propietarios del suelo urbano, tienen como derechos, los siguientes:

- 1.- Al beneficio urbanístico que el planeamiento conceda a los predios según el Polígono de Intervención Territorial en que se encuentre ubicada.
- 2.- A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- 3.- A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo a la autorización otorgada.

**Artículo 27.- Derechos de los propietarios del suelo rural.** - La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- 1.- A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico y a edificar construcciones que guarden relación con los usos establecidos, esto es, de producción, de aprovechamiento extractivo, de expansión urbana, o de protección y los permitidos definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y otros instrumentos de planificación.
- 2.- A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo a los usos contemplados Plan de Uso y Gestión de Suelo y en el ordenamiento jurídico vigente.
- 3.- A implantar usos relacionados o complementarios con la explotación agropecuaria, siempre que los mismos sean compatibles con el uso del suelo determinado en el Plan de Uso y gestión del suelo y los instrumentos complementarios.

### SECCIÓN II DEBERES

**Artículo 28.- Deberes de los propietarios del suelo urbano.** - La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- 1.- Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización (COOTAD), Ley de Propiedad Horizontal, y Ley Orgánica de Organización Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS).

*¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!*



(03) 279-0141



[www.municipiomera.gob.ec](http://www.municipiomera.gob.ec)





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

- 2.- Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
- 3.- Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.
- 4.- Edificar en los predios en los plazos fijados en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.
- 5.- Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en el plan de uso y gestión del suelo e instrumentos complementarios que para el efecto se apruebe.
- 6.- Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- 7.- Sujetarse al régimen de gestión del suelo correspondiente.
- 8.- Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
- 9.- Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- 10.- Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

**Artículo 29.- Deberes de los propietarios del suelo rural.** - La clasificación del suelo como rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- 1.- Requerir los permisos y autorizaciones correspondientes para efectuar habilitaciones y/o edificaciones.
- 2.- Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas de uso y ocupación del suelo, y otros instrumentos de planificación complementarios para cada sector, siempre que cuente con la certificación de los estudios de factibilidad de servicios básicos.
- 3.- Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección.
- 4.- Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- 5.- Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental, y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
- 6.- No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.

## CAPITULO V HABILITACIÓN DEL SUELO

*¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!*



(03) 279-0141



[www.municipiomera.gob.ec](http://www.municipiomera.gob.ec)





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

**Artículo 30.- Habilitación del suelo para la edificación.** - La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo, y las ordenanzas correspondientes. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

El GAD Municipal del cantón Mera, podrá prescindir de los instrumentos de gestión de suelo para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, y para intervenir la morfología del suelo y la estructura predial, además de los otros instrumentos que de conformidad con la Ley Orgánica de Organización Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), sean obligatorios; pero si lo hace, establecerán mecanismos para que los propietarios cumplan el planeamiento urbanístico, la equitativa distribución de las cargas y beneficios, y las demás determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

**Artículo 31.- Condiciones de la habilitación del suelo para la edificación.** - El GAD Municipal del cantón Mera, determinará y normará las condiciones de la habilitación del suelo para la edificación. Los procesos de habilitación del suelo para la edificación serán desarrollados por los propietarios, por entidades públicas, o mediante formas de asociación entre los sectores público, privado y/o los actores de la economía popular y solidaria, y se harán efectivos una vez que se haya emitido la correspondiente autorización por parte del GAD Municipal del cantón Mera. La edificación solo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, establecidos en los Planes de Uso y Gestión de Suelo, y en sus instrumentos complementarios.

**Artículo 32.- Permiso de edificación.** - Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando cuenten con el permiso de edificación y tengan la superficie mínima exigida, y bajo las limitaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que cumplan con la normativa establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo. En el suelo urbano, los propietarios edificarán sus lotes siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) o sus instrumentos urbanísticos complementarios, y se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación.

La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización del GAD Municipal del cantón Mera. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras, y nunca inferior a tres años. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso.

El plazo máximo para notificar la resolución no puede exceder de tres meses.

Durante la ejecución de las obras, la administración municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

*¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!*



(03) 279-0141



[www.municipiomera.gob.ec](http://www.municipiomera.gob.ec)





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

**Artículo 33.- Del control de la habitabilidad.** - Mientras dure la construcción, el GAD Municipal del cantón Mera, deberá ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumpla con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos. Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad.

**Artículo 34.- Conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones.** - Los propietarios deben realizar obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual requieren autorización administrativa previa del GAD Municipal del cantón Mera.

**Artículo 35.- Incumplimiento del deber de conservar y situación de ruina.** - La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas. La administración municipal que determine técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, deberá:

- 1.- Proceder directamente al apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al propietario.
- 2.- Previa audiencia con el propietario, para resolver sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento, los plazos para emprender dichas obras y la prohibición de usarlos, de ser el caso. Las obras de rehabilitación y derrocamiento estarán a cargo del propietario y en caso de incumplir con los plazos establecidos, el GAD Municipal del cantón Mera, procederá a la enajenación forzosa del inmueble en subasta pública. El adjudicatario de la subasta deberá cumplir con los plazos y condiciones para la rehabilitación o derrocamiento del bien inmueble.

En el caso de inmuebles protegidos de competencia del GAD Municipal del cantón Mera, el derrocamiento será extraordinario y de no ser competencia de este nivel de gobierno requerirá informe favorable previo del ente nacional de conservación patrimonial.

El incumplimiento del deber de conservación de bienes inmuebles protegidos será declarado por la administración municipal sin esperar a su estado de ruina, previa audiencia al propietario. Esta declaración conllevará una orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias a cargo del propietario del inmueble.

**Artículo 36.- Usos preexistentes y provisionales.** - Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el GAD Municipal del cantón Mera, en el Registro de la Propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios.

*¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!*



(03) 279-0141



[www.municipiomera.gob.ec](http://www.municipiomera.gob.ec)





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

Sin embargo, podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación, mejoramiento que no superen los porcentajes establecidos en la normativa vigente. En este caso el órgano legislativo del GAD Municipal del cantón Mera, podrá autorizar, previo informe de los responsables de planeamiento del ordenamiento territorial del municipio estas obras que habrán de demolerse una vez cumplido el plazo y cuando lo resuelva el concejo, sin derecho a indemnización. Esta autorización aceptada por los propietarios, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Dichas obras no se incluirán en el avalúo del justo precio en el caso de ser expropiadas.

La incompatibilidad a la que se refiere este artículo no será indemnizable, siempre que permita usar y disfrutar de edificios, construcciones e instalaciones existentes durante el resto de su vida útil.

Se podrá realizar obras de ornato e higiene en esas construcciones sin necesidad de autorización del Concejo, pero requerirán de autorización administrativa.

**Artículo 37.- Delegación de informes.** - El GAD Municipal del cantón Mera, podrá delegar a profesionales en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en la materia, debidamente calificados y habilitados, la elaboración de informes técnicos vinculantes previos a la aprobación municipal de permisos de edificabilidad, habitabilidad y autorizaciones administrativas de conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones, y otras establecidas en la normativa vigente. No podrán elaborar dichos informes aquellos profesionales calificados que hayan participado en la elaboración de los planos, la edificación de la obra, sean los solicitantes o los parientes hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

Los profesionales antes indicados y los funcionarios municipales responsables de la aprobación de estos informes serán solidariamente responsables por las fallas constructivas que no fueran alertados en sus informes técnicos. Los valores que se cobren a dichos profesionales serán fijados por el Concejo mediante ordenanza elaborada por el GAD Municipal del cantón Mera, en la que deberán participar los miembros de la Comisión de Planificación y Presupuesto, con apoyo técnico de la Dirección de Planificación, Procuraduría Síndica, Dirección Administrativa y Talento Humano.

En ningún momento el GAD Municipal del cantón Mera, podrá delegar al sector privado la aprobación definitiva de los instrumentos, permisos o autorizaciones contempladas en esta norma.

**Artículo 38.- Intervención de profesionales.** - Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, se requiera la intervención de un profesional para la obtención, modificación o rectificación de un documento que acredite la habilitación del suelo para el uso u ocupación, este deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general, y deberá hacer constar el registro profesional municipal del título correspondiente en los documentos y peticiones ingresadas a la Municipalidad.

Los profesionales técnicos competentes, y participantes de los procesos, serán responsables solidarios del cumplimiento de las regulaciones y normas técnicas vigentes tanto nacionales como locales, y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante la Municipalidad, con su firma y rúbrica, con su reconocimiento legal ante Notario

*¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!*



(03) 279-0141



[www.municipiomera.gob.ec](http://www.municipiomera.gob.ec)





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

Público, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC) vigentes.

## **Artículo 39.- Protección de la propiedad y no pago de indemnización por ordenación urbana. -**

Los instrumentos de planificación, instrumentos técnicos, instrumentos administrativos, así como las ordenanzas, no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; especifican el alcance de las facultades y derechos de propiedad del propietario, y la forma en que han de ejercerse.

La ordenación y la determinación de usos mediante dichos instrumentos no confiere a los titulares de los bienes derechos de indemnización, tratándose de un supuesto de regulación del ejercicio del derecho de dominio y no un supuesto de expropiación.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**Primera.** - La aplicación de la presente ordenanza cuenta con los siguientes anexos, como parte íntegra de la misma:

1. La Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mera 2023-2027.
2. La Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Mera 2023-2027, y su Código de Regulación Urbana y Rural del cantón Mera.

**Segunda.** - Con la aprobación de la presente ordenanza, queda aprobada la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mera 2023-2027, y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Mera 2023-2027.

**Tercera.** - En todo lo no establecido en la presente ordenanza, se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo y Código Orgánico Administrativo.

**Cuarta.** - A partir de la aprobación de la presente normativa, en un plazo de 60 días se deberá realizar la reforma a la Ordenanza de Modernización del Proceso de Emisión y Recaudación de Tasas por Servicios Técnicos y Administrativos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, en el ámbito de aplicación de los procesos establecidos en el Anexo 1. (Código de Regulación Urbana y Rural del Cantón Mera).

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Primera.** - Las planificaciones territoriales aprobadas con la ordenanza anterior, y que no puedan cumplir lo establecido en las presentes ordenanzas, podrán desarrollarse con la normativa establecida con anterioridad hasta 180 días posterior a la vigencia de la presente ordenanza.

*¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!*



(03) 279-0141



[www.municipiomera.gob.ec](http://www.municipiomera.gob.ec)





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

**Segunda.** - En el plazo de 150 días contados desde la aprobación de la presente ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, a través del ejecutivo, presentará el Estudio Hidrológico para las zonas de protección hídrica del cantón, ante el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica.

## DISPOSICIONES DEROGATORIAS

**Primera.** - Deróguese la Ordenanza N°. 013 que Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mera 2019-2025, y Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Mera, del 30 de diciembre del 2020, y todas sus reformas aprobadas por el Pleno del Concejo Municipal, y demás normas jurídicas del mismo tenor o valor.

**Segunda.** - Deróguese la Ordenanza N°. 026 de Alineación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mera 2019-2025 al PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2021-2025 "PLAN CREACIÓN DE OPORTUNIDADES" del 19 de mayo del 2022.

**Tercera.** - Deróguese la Ordenanza N°. 017 que contiene la Segunda Reforma a la Ordenanza del Código de Regulación Urbana y Rural del cantón Mera para el período 2019-2025, del 8 de junio del 2021 y todas sus reformas aprobadas por el Pleno del Concejo Municipal, y demás normas jurídicas del mismo tenor o valor.

**Cuarta.** - Deróguese la REFORMA AL CÓDIGO DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL DEL CANTÓN MERA-PERÍODO 2019-2025, ordenanza que contiene los límites urbanos y rurales del cantón Mera, aprobada por el Concejo Municipal el 7 de junio de 2021 y demás normas jurídicas del mismo tenor o valor.

## DISPOSICIONES FINALES

**Primera.** - Será facultad del Comisario/a de Construcciones o Comisario/a Municipal, el control, sanción y ejecución de todo acto que contravenga a las regulaciones previstas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Mera.

**Segunda.** - Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción respectiva, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional, gaceta municipal, así como en el Registro Oficial.

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

Lic. Gustavo Silva Vilcacundo  
ALCALDE DEL CANTÓN MERA

Ab. Fabricio Pérez Freire  
SECRETARIO GENERAL

*¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!*

**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 diecinueve de diciembre de año dos mil veinticuatro, y sesión ordinaria de trece de febrero del año dos mil veinticinco, respectivamente.

Ab. Fabricio Pérez Freire  
**SECRETARIO GENERAL**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA. -**  
Mera, 18 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 Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mera 2023-2027, y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Mera 2023-2027, al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

Ab. Fabricio Pérez Freire  
**SECRETARIO GENERAL**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN MERA. -**  
Mera, 18 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**

*¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!*



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Lic. Gustavo Silva Vilcacundo, Alcalde del cantón Mera, el dieciocho 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](http://www.municipiomera.gob.ec)

