



REPUBLICA DEL ECUADOR

GACETA OFICIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUALACEO
Administración del Ing. Edgar Gustavo Vera Arízaga
Alcalde del Cantón Gualaceo

PUBLICACIÓN ORDENANZA, REGLAMENTO O RESOLUCIÓN

Gualaceo, Viernes 4 de Septiembre de 2020 No.- 72

MUNICIPIO DE GUALACEO

Dirección: Gran Colombia y Tres de Noviembre

Telf.: (07) 2255 131 – (07)2255 608

Página Web: www.gualaceo.gob.ec

Email: municipalidad@gualaceo.gob.ec

25 - Ejemplares - 07 Páginas - Valor US\$ 1,00

- I N D I C E -

EXPIDE LA:

ORDENANZA TEMPORAL QUE REGULA Y AUTORIZA LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS DEL
PROYECTO VIVIENDA DIGNA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho a una vivienda digna, no solo constituye un derecho fundamental, establecido en la Constitución de la República del Ecuador, sino que es un anhelo consustancial al ser humano, pues, es en este espacio en donde se desarrollan una serie de actividades que complementan el buen vivir, como es el contar con un refugio, un espacio para estudiar, un lugar para emprender, un área de sosiego, y de cimentación de la familia.

Bajo este antecedente, si no existe la participación de la ciudadanía, de la empresa privada, ONG'S, y del Estado, en este caso, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo, se hace muy difícil el acceder a una vivienda en condiciones dignas.

Toda persona, al propender contar con una vivienda, se encuentra con un sinnúmero de dificultades, siendo la económica, y el contar con un terreno apto para edificar, las principales limitaciones.

Estas circunstancias han llevado que, actualmente dentro del GAD Municipal del Cantón Gualaceo, se hayan presentado la iniciativa de varias personas, buscando alcanzar esta aspiración de contar con una casa propia, ante ello, se ha realizado una serie de socializaciones y propuestas que, sin llevar a un caos dentro del ordenamiento urbano, y también en el área rural, por lo que, es imperioso dictar determinadas pautas para aquello, incluidas aquellas de orden tributario y de tramitología.

EL I. CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 30 determina: "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 264 de la Constitución de la República, dispone: "Los gobiernos municipales

tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras 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; 7. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley; y 14. Gestionar la cooperación internacional para el cumplimiento de sus competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales";

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República dispone: 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; 2. 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; 5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, 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. El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda;

Que, el artículo 4, letra f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece, como uno de los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados "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 artículo 54 ibídem, indica que son funciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, entre otras, las siguientes: c) 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; e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas; i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal; o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; q) Promover y patrocinar las culturas, las artes, actividades deportivas y recreativas en beneficio de la colectividad del cantón;

Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 57 ibídem, son atribuciones del Concejo Municipal, entre otras, las siguientes: 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; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute; r) Conformar las comisiones permanentes, especiales y técnicas que sean necesarias, respetando la proporcionalidad de la representación política y poblacional urbana y rural existente en su seno, y aprobar la conformación de comisiones ocasionales sugeridas por el alcalde o alcaldesa; t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las

especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; 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, de acuerdo al artículo 60 ibídem, son atribuciones del alcalde, entre otras, las siguientes: d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal; e) Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno; f) Dirigir la elaboración del plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, en concordancia con el plan nacional de desarrollo y los planes de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la plurinacionalidad, interculturalidad y respeto a la diversidad, con la participación ciudadana y de otros actores del sector público y la sociedad; para lo cual presidirá las sesiones del consejo cantonal de planificación y promoverá la constitución de las instancias de participación ciudadana establecidas en la Constitución y la ley.”;

Que, el artículo 147 ibídem, dispone: “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.”;

En ejercicio de las facultades que le atribuyen los artículos 7, 56, 57 literal a) y el 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE LA:

**ORDENANZA TEMPORAL QUE REGULA Y
AUTORIZA LOS DESARROLLOS**

URBANÍSTICOS DEL PROYECTO VIVIENDA DIGNA

Artículo 1. Objeto. Esta ordenanza establece las normas y procedimientos aplicables al desarrollo de proyectos urbanísticos tipo viviendas dignas, bajo los criterios técnicos, establecidos en la presente normativa.

Artículo 2. Ámbito. Los proyectos referidos en el artículo 1 de esta ordenanza se desarrollan en zonas urbanas, de expansión urbana y rural del cantón Gualaceo, determinados y aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo.

Los desarrollos urbanísticos referidos en el artículo 1 de esta ordenanza, podrán llevarse a efecto, en este período 2020-2021, únicamente en terrenos particulares cuyos propietarios en forma directa o a través de personas naturales o jurídicas debidamente autorizados por ellos, promuevan programas de desarrollo habitacional bajo los parámetros previstos en esta ordenanza.

Artículo 3. Condiciones ambientales. Los proyectos regulados en esta ordenanza se preocuparán de la preservación del medio ambiente y la conservación del ecosistema, evitando la contaminación ambiental del aire y aguas.

Artículo 4. De los proyectos. Serán considerados como programas o proyectos sujetos a esta normativa, aquellos que, en el ámbito descrito en el artículo 2 de esta ordenanza, cuenten con los estudios técnicos completos de las obras de urbanización (infraestructura), ejecuten y desarrollen el mínimo de obras, de forma que, a partir de la ejecución de obras de infraestructura básica, las viviendas pueden ser edificadas.

Para el caso de proyectos integrales, las obras adicionales de urbanización, podrán ser construidas por instituciones públicas, organizaciones no gubernamentales, promotores privados o por la organización comunitaria, a cuyo efecto el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo promoverá y

respaldará el trabajo comunitario y familiar, así como la autogestión, reservándose el derecho al control y autorización.

Las viviendas que se levanten sobre los terrenos mencionados, deberán ajustarse a las normas técnicas establecidas en esta ordenanza.

Artículo 5. De los promotores o constructores. Los promotores, constructores y propietarios de las viviendas, estarán obligados a respetar las normas establecidas en esta ordenanza.

Artículo 6. De la calificación. A fin de determinar, calificar y aprobar la localización de los terrenos en las áreas urbanas, de expansión urbana y rurales del cantón Gualaceo donde se desarrollarán los proyectos urbanísticos, y a fin de ejercer las atribuciones establecidas en esta ordenanza, deberán obtener de parte de la Dirección de Planificación municipal, la calificación y aprobación del proyecto. Para el efecto deberá:

- 1- Aceptar nuevos tipos de implantación de vivienda en predio siempre y cuando la categoría del suelo lo permita y no vaya en contra de las disposiciones de ley;
- 2- Aprobar la vivienda tipo para estos casos;
- 3- Se apruebe, como permiso de construcción menor, aunque supere los 54 m² de construcción; y,
- 4- Ampliación de tiempo de vigencia del permiso de construcción menor, hasta un año y medio.

Artículo 7. De los tributos. Por las especiales características que regula esta ordenanza, las mismas no estarán sujetas a la presentación o emisión del certificado de no adeudar.

Artículo 8. Declaración de responsabilidad. Para efectos de calificación y aprobación por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo, los/las propietarios/as deberán dejar constancia, por medio de una declaración de responsabilidad de su adhesión de todas las normas y procedimientos especiales establecidos en esta ordenanza o cualquier otra norma o disposición municipal.

Artículo 9. De los requisitos. Los/Las propietarios/as interesados/as en el desarrollo de este tipo de proyectos deberán presentar a la Dirección de Planificación los siguientes documentos:

1. 2 Copias de planos arquitectónicos completos.
2. Copia de la escritura pública y certificado actualizado del Registro de la Propiedad, que acredite el dominio del terreno donde se desarrollara el proyecto;
3. La vivienda tipo a implementar, debe incluir el detalle de tanque biodigestor a colocar en el predio, su ubicación para el tratamiento de aguas servidas, dicho tanque no podrá estar en la parte posterior de la vivienda por cuestiones de mantenimiento;
4. El terreno debe tener un mínimo de 6.30 metros de frente, por 16.60 metros de fondo, con la finalidad que la vivienda tenga un retiro frontal y posterior de 3 metros;
5. La topografía del terreno no debe superar el 40%, pero si fuese factible mediante movimiento de tierras dejar un terraplén, deberá tener la plataforma las dimensiones del lote mínimo 6.30 x 9.30mts., estos trabajos se realizarán a costo del propietario previo inicio de la obra constructiva;
6. En caso de requerir estudio estructural por las condiciones topográficas del terreno para la implementación de la vivienda tipo, deberá presentarse para su aprobación y estarán a cargo del propietario, presupuesto que no debe superar el valor de la obra de construcción de la casa;
7. Los terrenos que no dispongan de alcantarillado deberán acogerse al plano tipo;
8. Poseer escrituras públicas o título de propiedad debidamente inscrito;
9. Si el solicitante tiene casa, pero esta se encuentra en mal estado, para ser aprobado se deberá presentar un informe técnico con un anexo fotográfico actuales, para que el técnico de control urbano o

rural dé el visto bueno a estas excepciones;

10. Entregar la garantía que corresponda, por la debida ejecución de la obra autorizada;
11. Servicio de planificación;
12. Tasa de Construcción Menor; y,
13. Carta de pago del predio del año en vigencia.

Artículo 10. Prohibición de modificaciones. El tipo de edificaciones, normas técnicas y, o las especificaciones que correspondan a los proyectos aprobados con sujeción a las disposiciones previstas en esta Ordenanza, no podrán posteriormente ser modificados.

Artículo 11. Inicio de obras. Los/las propietarios/as podrán iniciar sus trabajos únicamente a partir de la fecha de aprobación del proyecto.

Artículo 12. De la ubicación. Los proyectos podrán desarrollarse únicamente en zonas establecida en la presente ordenanza.

Artículo 13. De las infracciones. El juzgamiento a las infracciones urbanísticas o de edificaciones citadas por incumplimiento a lo establecido en esta ordenanza, serán juzgadas y sancionadas conforme lo establece la ordenanza para el procedimiento administrativo sancionador.

Para cualquier otro incumplimiento, se estará a las ordenanzas respectivas con las que cuenta el GAD Municipal del Cantón Gualaceo, y que regulan las construcciones de viviendas u obras.

Artículo 14. De las declaraciones que afectan la buena fe. Se entiende que la actuación de las personas, frente a la presente ordenanza es de buena fe; por lo tanto, la presentación de documentación en la que existiera adulteración o falsedad en su contenido, se sancionará con el máximo de la multa, procediéndose además a la revocatoria de todas las autorizaciones otorgadas.

Artículo 15. Daños a bienes públicos. Si se ocasionaren daños a bienes de uso público, tales como calzadas, bordillo, aceras parterres,

parques, etc., el/la infractor/a estará obligado a la restitución o reposición definitiva del daño causado, dentro de un plazo de quince días posteriores de realizada la notificación. En caso de incumplimiento de esta obligación, la reposición o restitución la realizara la Dirección de Obras Públicas, debiendo pagar dicho costo el infractor con un recargo del 30 por ciento.

DISPOSICIÓN GENERAL. Al haberse presentando únicamente un proyecto de implementación tipo de viviendas dignas, a través de la sociedad de hecho "Viviendas Ejercito de Dios", financiadas por la fundación mexicana FUNSALSIL, se considera el mismo como Plan Piloto, sin que el GAD Municipal del cantón Gualaceo, asuma responsabilidad alguna respecto a cobros, financiamiento, plazos de pago, o cualquier otro valor que devenga en la relación entre las personas que participan del proyecto y dicha fundación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

PRIMERA: La presente ordenanza, estará en vigencia para el período comprendido desde su fecha de expedición hasta el 31 de diciembre de 2021, teniendo como, tope, al ser un Plan Piloto, un máximo de 200 viviendas a ser consideradas.

SEGUNDA: Únicamente en casos excepcionales debidamente justificados ya sea por el área de terreno u otra situación técnica, podrán variar las distancias de los retiros frontales o posteriores conforme lo establecido en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL. La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad, y del Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Gualaceo, a los treinta y un días del mes de agosto del año dos mil veinte.

Ing. Gustavo Vera A.
ALCALDE DEL CANTÓN.

Ab. Vanessa Valdez Chalco.
SECRETARIA GENERAL.

CERTIFICACIÓN. - La infrascrita secretaria del Gobierno Municipal del cantón Gualaceo, certifica: Que, la "**ORDENANZA TEMPORAL QUE REGULA Y AUTORIZA LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS DEL PROYECTO VIVIENDA DIGNA**", que antecede, fue conocido, discutido y aprobado por el Ilustre Concejo cantonal de Gualaceo en primer debate, en Sesión Ordinaria del veinte y siete de agosto del dos mil veinte y en Sesión Extraordinaria del treinta y uno de agosto del dos mil veinte, en segundo y definitivo debate respectivamente.

Gualaceo, 31 de agosto del 2020.

Lo Certifico.

Ab. Vanessa Valdez Chalco
SECRETARIA GENERAL.

En la ciudad de Gualaceo, al primer día del mes de septiembre del año dos mil veinte, a las once horas. Al tenor de lo dispuesto en el inciso cuarto, del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito en tres ejemplares al señor Alcalde de la Municipalidad de Gualaceo, la "**ORDENANZA TEMPORAL QUE REGULA Y AUTORIZA LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS DEL PROYECTO VIVIENDA DIGNA**" para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución y las leyes.

Ab. Vanessa Valdez Chalco
SECRETARIA GENERAL.

En Gualaceo, a los tres días del mes de septiembre del dos mil veinte, a las doce horas treinta y seis minutos, habiendo recibido en tres ejemplares de igual tenor de la **ORDENANZA**

TEMPORAL QUE REGULA Y AUTORIZA LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS DEL PROYECTO VIVIENDA DIGNA”, remitido por la señorita Secretaria de la I. Municipalidad y al amparo de lo dispuesto en el inciso cuarto del Art.322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **sanciono** expresamente su texto y dispongo su promulgación para su plena vigencia en la Gaceta Oficial Municipal y en la página web Institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; debiendo además cumplir con lo establecido en el inciso segundo del Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Ing. Gustavo Vera Arízaga
ALCALDE DEL CANTÓN GUALACEO

Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Ing. Gustavo Vera Arízaga, Alcalde del cantón, en Gualaceo a los tres días del mes de septiembre del dos mil veinte.

Lo Certifico.

Ab. Vanessa Valdez Chalco
SECRETARIA GENERAL.