



ORDENANZA N° 04-CMPVM-2014

DE PROMOCIÓN DE SUELO Y GESTIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS
SOCIAL

CONSIDERANDO

Que, en el artículo 30 de la Constitución de la República, expresa que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Que, en el artículo 31 del mismo cuerpo constitucional, manifiesta 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, en el artículo 37 del mismo cuerpo constitucional prescribe que el Estado garantizará a las personas adultas mayores los siguientes derechos: 7. El acceso a una vivienda que asegure una vida digna, con respeto a su opinión y consentimiento.

Que, el mismo cuerpo constitucional establece en el capítulo de los derechos civiles, el derecho a una calidad de vida que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, recreación, vivienda, vestido y otros servicios sociales necesarios.

Que, el Ecuador está comprometido con los Objetivos de Desarrollo del Milenio, una de cuyas metas es mejorar significativamente las condiciones de vida de millones de personas que viven en asentamientos precarios, y que corresponde a uno de cada seis habitantes del planeta.

Que, el artículo 54 literal i) del COOTAD.- Implementar el Derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal.

Que, el artículo 55 del COOTAD.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, expresa que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:



- a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;
- b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 594n del COOTAD.- Expropiación de predios para vivienda de interés social.- Los gobiernos municipales o metropolitanos podrán expropiar predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, que se encuentren incursos en las siguientes causales:

- a) Predios ubicados en zonas urbanas, en los cuales los propietarios puedan y deban construir, y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona, sea ésta natural o jurídica, por un período de cinco años o más, y cuyo propietario no proceda a construir, en un plazo de tres años después de ser notificado;
- b) Predios dentro de los límites urbanos o de las áreas de expansión, de diez mil metros cuadrados o más de superficie, cuyos propietarios no lo hubieran urbanizado durante un período de cinco años o más, tendrán un plazo de tres años a partir de la notificación respectiva, para proceder a su urbanización, lotización y venta; y,

Que, el artículo 595, segundo inciso del COOTAD, faculta al concejo municipal o metropolitano declarará la utilidad pública y el interés social de tales inmuebles, y procederá a la expropiación urgente, siempre que el solicitante justifique la necesidad y el interés social del programa, así como su capacidad económica o de financiamiento y además, ciñéndose a las respectivas disposiciones legales, consigne el valor del inmueble a expropiarse.

Los inmuebles expropiados se dedicarán exclusivamente a programas de vivienda de interés social, realizados por dicha entidad. Los gobiernos municipales o metropolitanos podrán realizar estos programas mediante convenio con el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Que, el nivel de soluciones habitacionales en el cantón Pedro Vicente Maldonado es deficitario y que la inmigración desde otras provincias y ciudades hacia el cantón es progresiva y permanente.

Que, es deber del Gobierno Municipal, establecer los procedimientos de aplicación de las exenciones y deducciones de impuestos y tasas municipales que establece el COOTAD.



Que, es tarea urgente y estratégica del Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado habilitar y ofrecer suelo apto para vivienda de interés social, a fin de disponer de una alternativa eficaz que frene la lotización irregular, el tráfico de tierras y la exclusión; así como encausar a la sociedad del cantón en una cultura de crecimiento ordenado, equitativo, incluyente y sustentable de su territorio.

Que, las acciones de control por si solas no han podido eliminar la corrupción y procesos de estafa por parte de los traficantes de tierra, siendo imperioso una acción municipal muy fuerte desde la oferta de territorio urbanizado para vivienda de interés social.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 594, 595, 55 literal a), b), y 322 del COOTAD;

EXPIDE:

ORDENANZA DE PROMOCIÓN DE SUELO Y GESTIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Capítulo I

PRINCIPIOS Y DEFINICIONES GENERALES

Artículo 1.- Principio.- La Municipalidad del Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado estimulará, promoverá y gestionará programas de urbanización de interés social y vivienda emergente, dirigidos especialmente a familias en situación de pobreza, población vulnerable y en situación de riesgo, tales como familias de personas con capacidades especiales, familias con jefatura femenina, entre otras; para lo cual formulará y ejecutará políticas y acciones estratégicas de suelo y vivienda de acuerdo con las políticas nacionales sobre el tema y con la planificación municipal.

Artículo 2.- Vivienda de interés social.- El Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado, gestionará vivienda de interés social a la unidad habitacional destinada para las familias de estratos socio económicos que según los parámetros de pobreza o familias de personas con capacidades especiales y que no posean vivienda propia. El área mínima será 90 m². El precio de venta de la vivienda habitable no podrá exceder de 1.25 salarios mínimos básicos unificados por metro cuadrado de construcción cubierta, ni podrá ser mayor al precio máximo establecido por el MIDUVI para postular al Bono.



La vivienda de interés social dispondrá de servicios básicos y accesibilidad, así como garantizará a las familias condiciones de salubridad y espacio satisfactorio, capacidad de crecimiento dentro de su lote, seguridad constructiva y antisísmica, y suficiente equipamiento comunitario. La construcción de estas viviendas deberá contar con las respectivas autorizaciones del Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado y serán financiadas por el MIDUVI, Banco del Estado, Gobierno Provincial o a su vez con recursos propios.

Artículo 3.- Concepto de incentivos locales.- Se consideran incentivos locales las exenciones y rebajas a los tributos municipales contempladas en el COOTAD. Se aplican a los Planes y proyectos así como a las viviendas de Interés Social que se construyan por personas particulares en el Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado.

Capítulo II

MECANISMOS DE PROMOCIÓN Y EJECUCIÓN DE INCENTIVOS LOCALES

Artículo 4.- Mecanismos tributarios de incentivo local.- En aplicación al COOTAD, se establecen como incentivos locales las exenciones de los impuestos predial urbano y de alcabalas así como la rebaja de los mismos.

Artículo 5.- Exención Total del impuesto predial.- Las viviendas consideradas de interés social por esta ordenanza gozarán de la exención del pago del impuesto predial por cinco años posteriores a su construcción o adjudicación, de acuerdo a lo que establece el Art. 510 del COOTAD.

Artículo 6.- Rebaja del impuesto predial urbano.- En aplicación a lo establecido en el Art. 521 del COOTAD se rebajará el 50% del valor del impuesto predial urbano y por un plazo improrrogable de diez años a partir de su construcción o adjudicación, a las viviendas que se construyan con el Bono del MIDUVI.

Asimismo, se rebajará el 95% el valor del impuesto predial urbano y por un plazo improrrogable de diez años a partir de su construcción o adjudicación, a las viviendas de interés social que se construyan sin el Bono del MIDUVI en urbanizaciones aprobadas como de Interés Social Progresivo y a las viviendas de los programas municipales de vivienda social.

Artículo 7.- Límites de aplicación de la exención y rebaja del impuesto predial.- Los beneficios del presente artículo solamente serán aplicables mientras el valor de la vivienda no supere quince mil dólares según el avalúo municipal y la superficie se mantenga dentro del límite establecido en esta ordenanza.



Cuando concluya el plazo de los cinco años de la exención, el beneficiario podrá optar por la rebaja del impuesto predial urbano, hasta completar el plazo impostergable, no acumulable de diez años.

Artículo 8.- Exención y Rebaja del impuesto de alcabalas.- En la transferencia de dominio de inmuebles de interés social y registrados en el Sistema del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI como proyectos elegibles para la postulación del Bono para la Adquisición de Vivienda Nueva, según el Artículo 3 “Concepto de incentivos locales” de la presente ordenanza, se aplicará lo dispuesto por el Art. 534 literal b) de la Codificación del COOTAD. Para tal efecto la Dirección Financiera aplicará la exención al tiempo de verificar la transferencia de dominio inmobiliario.

CAPITULO III

ENTIDADES RESPONSABLES DE PLANIFICAR, PROMOVER Y EJECUTAR PLANES DE URBANIZACION Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 9.- Dependencia responsable de la definición de políticas municipales de urbanización y promoción de vivienda social.- La Dirección de Planificación y Territorial será la dependencia municipal encargada de formular y definir políticas municipales específicas en materia de desarrollo urbano y promoción del suelo y gestión de vivienda de interés social, de manera participativa, en correspondencia con las políticas nacionales y los planes de desarrollo territorial.

La Dirección de Planificación y Territorialidad se encargará de:

1. Promover planes y programas de gestión del suelo que provean tierra urbanizada a bajo costo y gestión en planes de vivienda social, en coordinación con las dependencias municipales, promotores inmobiliarios u organizaciones sociales.
2. Planificar la reserva de áreas de expansión urbana para uso residencial.
3. Coordinar la definición de programas de relocalización emergente.
4. Establecer las especificaciones técnicas mínimas, superficies y condiciones de confort de la urbanización y vivienda de interés social. Coordinar con el MIDUVI, otras entidades públicas, privadas y organismos internacionales interesados en la realización de los proyectos de vivienda de interés social.
5. Definir mecanismos de vigilancia y control del cumplimiento de las políticas de desarrollo y promoción de vivienda de interés social en la jurisdicción del cantón.



6. Informar anualmente al Concejo Municipal acerca del estado de las urbanizaciones
7. o lotes de acuerdo a las competencias a que hace referencia al Art. 147 el COOTAD.
8. Informar anualmente al Concejo Municipal sobre las zonas del cantón donde se encuentren construcciones irregulares con insuficiencia de servicios básicos, con el fin de reforzar las iniciativas existentes de reconocimiento y formalización del suelo y la vivienda.
9. Apoyar iniciativas de concursos de diseño de proyectos de vivienda de interés social, en acuerdo con los requerimientos de las organizaciones sociales beneficiarias.

Para cumplir con estas funciones, la Dirección de Planificación y Territorialidad contará con el apoyo del Consejo Consultivo de Vivienda de Interés social que se creara para el efecto y que estará conformado con:

- a. El Alcalde o su delegado;
- b. Un Concejal designado por el concejo municipal
- c. Un representante de la EPMAPA-PVM;
- d. Director de Planificación.
- e. Un Delegado de la Silla Vacía.

Artículo 10.- Dependencias responsables de ejecutar las políticas de urbanización y promoción de viviendas de interés social.- Serán responsables de la ejecución de las políticas municipales de desarrollo y promoción de vivienda de interés social todas las instancias municipales y las creadas por la municipalidad a las que el Concejo Municipal haya delegado esa función. Estas instancias coordinarán con la Dirección de Planificación y Territorialidad y gestionarán sus ejecutorias articulando la participación de la sociedad organizada, de la empresa pública de Agua Potable y alcantarillado de las entidades públicas y de la iniciativa privada, en el marco de lo estipulado en la presente ordenanza.

Para alcanzar sus propósitos tendrán las siguientes competencias:

1. Asegurar suelo apropiado para vivienda de interés social, en el marco de las orientaciones de la Dirección de Planificación y Territorialidad.
2. Habilitar, mediante ordenación especial, el suelo propio o de terceros en alianzas de variada índole, para desarrollar programas residenciales de interés social, en coordinación con la Dirección de Planificación y Territorialidad.



3. Gestionar ante la municipalidad, sus empresas y demás actores públicos y privados, los diseños, financiamiento y construcción de las obras de urbanización, con su respectivo equipamiento.
4. Elaborar y mantener un registro de promotores, organizaciones sociales y proyectos de vivienda de interés social.

CAPITULO IV

PROMOCIÓN DE TIERRA PARA USO RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO

Artículo 11.- Inventario de Tierras (Reserva Municipal de Suelo).- La Municipalidad de Pedro Vicente Maldonado, a través de la Dependencia de Catastros, dispondrá de un inventario actualizado de tierras vacantes de la Municipalidad para los fines de esta ordenanza, de acuerdo a lo establecido en el artículo 425 y 426 del COOTAD.

Artículo 12.- Solares no edificados.- Para fines de pago del recargo por solares no edificados se aplicará lo establecido en los artículos 507 y 508 del COOTAD.

Artículo 13.- Asociación de Tierras Municipales.- El o los propietarios de solares no edificados podrán asociarse para desarrollar planes y programas de vivienda de interés social. Los peticionarios podrán acogerse a los beneficios de esta Ordenanza.

Artículo 14.- Control de solares no edificados.- La Dependencia de Catastros, a través de procesos de actualización y depuración de la información inmobiliaria, registrará la información y determinará los predios que sean solares no edificados, cuyo listado se obtendrá del sistema informático catastral, los treinta últimos días de cada año, información que será remitida a la Dirección Financiera que pondrá la Dirección de Planificación y Territorialidad, a consideración del Alcalde, para su aprobación en el Concejo Municipal.

Sobre la base de la información indicada, la Dirección Financiera hará las notificaciones de conformidad a lo que determina el COOTAD y otros cuerpos legales correspondientes.

CAPITULO V VIVIENDA EMERGENTE

Artículo 15.- Reubicaciones emergentes. - Los hogares que habiéndose instalado en



zonas de riesgo no mitigable, estén en peligro o fueren afectados por fenómenos naturales y requieran de reubicaciones o reasentamientos urgentes podrán acceder, de modo prioritario, a espacios del Inventario de tierras o a programas municipales de vivienda. Las condiciones y requisitos para el acceso se establecerán en el reglamento específico que pondrá la Dirección de Planificación y Territorialidad, a consideración del Alcalde, para su aprobación por el Concejo Municipal.

CAPITULO VI

ASIGNACION PRESUPUESTARIA DE PROMOCIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Artículo 16.- Presupuesto.- En la fecha de aprobación del presupuesto del año fiscal, el Concejo Municipal creará la partida presupuestaria correspondiente para dar cumplimiento a la presente Ordenanza de Promoción del suelo y gestión de Vivienda de Interés Social y estará dirigido a:

1. Financiar la adquisición de tierras determinadas por la Dirección de Planificación y Territorialidad, para lo cual la municipalidad asignará en el presupuesto los valores correspondientes a la implementación de los planes y programas que se desarrollarán en cada año. Los recursos que se destinen para este fin no generarán utilidades y su recuperación no se destinará a otros fines.
2. Financiar capital de trabajo o de inversión en servicios básicos, de unidades habitacionales para planes y programas promovidos por la Dirección de Planificación y Territorialidad. Estos recursos se calcularán y asignarán exclusivamente en la parte proporcional, luego de establecer que las organizaciones beneficiarias hubieren cubierto los aportes previos, la obtención del bono de la vivienda y la proyección de los aportes adicionales de los beneficiarios, en función de los cronogramas de cada plan de vivienda. Estos recursos generarán el interés legal que establezca el Banco del Estado. Para el otorgamiento de estos recursos debe estar garantizada la ejecución de las obras de urbanización.

Art.- 17.- Recursos.- Serán recursos de Promoción del suelo y gestión de Vivienda de Interés Social:

- a) Aportes presupuestarios que anualmente asignará la Municipalidad.
- b) Los inmuebles municipales de uso privado que sean asignados por la municipalidad para la ejecución de planes de vivienda o para la venta con criterio empresarial; fondo que servirá para nuevas adquisiciones de tierras que cumplan condiciones apropiadas para los planes de vivienda.



- c) Los aportes de personas jurídicas o naturales, nacionales o extranjeras, que se receipten en calidad de donación, previa autorización del Concejo Municipal.
- d) Recursos de autogestión.
- e) Los activos inmuebles destinados al uso residencial, de propiedad de la municipalidad, de sus empresas u otras entidades municipales.

DEROGATORIA

Deróguese todas las disposiciones que se opongán a esta Ordenanza y que sean contrarias; y, todas las resoluciones y disposiciones que sobre esta Urbanización se hubieren aprobado anteriormente.

VIGENCIA

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial Municipal.

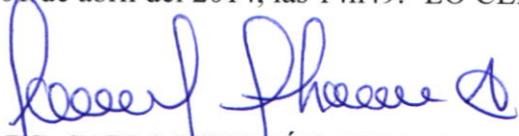
Emitida por el Concejo Municipal en el salón de la Casa de Gobierno del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado a los días del mes de 19 de marzo del 2014.


LCDO. ARMANDO MENA MORALES
VICEALCALDE


ABG. CARLOS CHACÓN ARTEAGA
SECRETARIO GENERAL GAD

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:

En mi calidad de Secretario General del Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha y amparado en lo dispuesto en el Art. 352 del COOTAD, CERTIFICO que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada en dos debates realizados en las sesiones del día 10 de febrero del 2014, acta N° 4-SG-2014 en primer debate, y en segundo y definitivo debate el día 19 de marzo del 2014, acta N° 8-SG-2014.- Pedro Vicente Maldonado, 01 de abril del 2014, las 14h49.- LO CERTIFICO.-


ABG. CARLOS CHACÓN ARTEAGA
Secretario de Concejo Municipal.



SANCIÓN EJECUTIVA

ALCALDIA DE PEDRO VICENTE MALDONADO.- De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente “ORDENANZA DE PROMOCIÓN DE SUELO Y GESTIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL”, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Pedro Vicente Maldonado, martes 01 de abril del 2014, a las 15h03. EJECÚTESE.-


ABG. PACIFICO EGUEZ FALCON
ALCALDE

RAZÓN DE SANCIÓN:

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal la “ORDENANZA DE PROMOCIÓN DE SUELO Y GESTIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL”, el señor ABOGADO PACIFICO EGUEZ, Alcalde del Cantón Pedro Vicente Maldonado, al primer día del mes de abril del año dos mil catorce.- Las 15h10.- LO CERTIFICO.-


ABG. CARLOS CHACÓN ARTEAGA
SECRETARIO GENERAL GAD.