



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

SALA DE CONCEJALES

Secretaría General, para
consideración del Concejo Municipal

Memorando Nro. 016-CL-2024-MI
Machachi, 23 de diciembre de 2024

PARA: Tnlgo. Wilson Rodríguez
ALCALDE DEL G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DE: Tnlgo. Jorge Carpio
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN

ASUNTO: Entrega del Informe Nro. 004-CL-2024-I

El presente tiene como finalidad remitir el Informe Nro. 004-CL-2024-I de la Comisión de Legislación, respecto al "PROYECTO DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROGRAMA DE DOTACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO IMPLEMENTADO POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA", para su tratamiento en Primer Debate por parte del Concejo Municipal, dando cumplimiento al MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2024-508-MI, de 29 de noviembre de 2024, suscrito por la Abg. Katherine Baquero A., Secretaria General y Memorando No. GADMCM-DIPLAT-219-2024, de 18 de diciembre de 2024, suscrito por el Arq. Johnny David Gamboa Martínez, Director de Planificación Territorial.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
JORGE ALBERTO
CARPIO

Tnlgo. Jorge Carpio
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN



Adjunto:

1. Informe Nro. 004-CL-2024-I
2. Expediente Original
3. PROYECTO DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROGRAMA DE DOTACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO IMPLEMENTADO POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA



DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 402
www.municipiodemejia.gob.ec



INFORME Nro. 004-CL-2024-I
Machachi, 20 de diciembre de 2024

INFORME DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN

(PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROGRAMA DE DOTACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO IMPLEMENTADO POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA)

1. ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante INFORME Nro. 011-PS-ORD-2024, de 27 de noviembre de 2024, suscrito por el Abg. Esp. Manuel Geovanny Pilaguano Guañuna, Procurador Síndico, concluye, lo siguiente:

"3. CONCLUSIONES.-

(...) ► **CONCLUSIONES FINALES SOBRE EL PROYECTO DE ORDENANZA:**
La propuesta de ordenanza "Proyecto de Vivienda de Interés Social en Terreno Propio del Cantón Mejía" es un instrumento jurídico integral que garantiza el derecho y la normativa nacional. Su estructura abarca desde las bases conceptuales hasta los procedimientos administrativos y técnicos, promoviendo la inclusión social, la sostenibilidad y la equidad en la asignación de recursos. Además, establece estándares claros para la planificación, construcción y fiscalización, asegurando un uso eficiente y transparente de los recursos municipales, al tiempo que prioriza a los sectores más vulnerables del cantón.

Tras el análisis del marco normativo pertinente, se concluye que la "Propuesta de Ordenanza que Norma el Proyecto de Vivienda de Interés Social en Terreno Propio Dentro del Cantón Mejía" es jurídicamente VIABLE para proceder a su evaluación y validación por la Comisión de Legislación del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía. La ordenanza refuerza su aplicabilidad mediante su alineación con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), garantizando coherencia con la planificación urbana y sostenible. Asimismo, fomenta la participación ciudadana y el control social, estableciendo mecanismos de supervisión y sanción frente a irregularidades. Este enfoque, junto con la inclusión de subsidios municipales y la prohibición de enajenación inicial de las viviendas, asegura que los beneficios lleguen directamente a los más necesitados, consolidando una herramienta normativa eficaz para enfrentar el déficit habitacional en el cantón Mejía."

- 1.2. Mediante MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2024-508-MI, de fecha 29 de noviembre de 2024, suscrito por la Abg. Katherine Mabel Baquero Aldaz,





Secretaría General, en el cual remite al Tnlgo. Jorge Carpio, Presidente de la Comisión de Legislación, lo siguiente:

“En atención a la sumilla inserta del Sr. Alcalde en el Informe Nro. 011-PS-ORD-2024 de fecha 27 de noviembre de 2024, que contiene la “PROPUESTA DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO PROPIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA”, cúpleme poner en conocimiento a la Comisión de Legislación para su respectivo análisis y resolución”.

- 1.3. A través del Memorando No. GADMCM-DIPLAT-216-2024, de fecha 12 de diciembre de 2024, suscrito por el Arq. Johnny David Gamboa Martínez, Director de Planificación Territorial, en el cual remite al Tnlgo. Jorge Carpio, Presidente de la Comisión de Legislación, el *“PROYECTO DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA”*, una vez que se ha subsanado las observaciones que se generaron durante la sesión extraordinaria de la Comisión de Legislación, llevada a cabo el 10 de diciembre de 2024.
- 1.4. Con Memorando No. GADMCM-DIPLAT-219-2024, de fecha 18 de diciembre de 2024, suscrito por el Arq. Johnny David Gamboa Martínez, Director de Planificación Territorial, en el cual remite al Tnlgo. Jorge Carpio, Presidente de la Comisión de Legislación, el *“PROYECTO DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROGRAMA DE DOTACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO IMPLEMENTADO POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA”*, una vez que se ha subsanado las observaciones que se generaron durante la sesión extraordinaria de la Comisión de Legislación, llevada a cabo el 18 de diciembre de 2024.

2. BASE LEGAL:

2.1. Constitución de la República del Ecuador

Art. 3.- Son deberes primordiales del Estado: (...) 5. 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.

Art. 14.- Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*.



Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.

Art. 30.- *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.*

Art. 276.- *El régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos:*

2. Construir un sistema económico, justo, democrático, productivo, solidario y sostenible basado en la distribución igualitaria de los beneficios del desarrollo, de los medios de producción y en la generación de trabajo digno y estable.

6. 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.

Art. 375.- *El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna (...)*

Art. 376.- *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.*

Art. 415.- *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.*

2.2. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 3.- Principios.- *El ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios:*

(...) c) Coordinación y corresponsabilidad.- Todos los niveles de gobierno tienen responsabilidad compartida con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos.





Para el cumplimiento de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. En este sentido, se podrán suscribir acuerdos de cooperación interinstitucional, asociatividad, mancomunamiento, entre otros, conforme con lo que establece este Código.

Art. 7.- "Facultad normativa. - Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. (...)"

Art. 57.- "Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde:

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;"*

Art. 322.- "Decisiones legislativas. - Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.

Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.

El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos".

2.3. LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 18.- Del derecho a la vivienda.- *La vivienda es un derecho humano constituyente de los derechos económicos, sociales y culturales, de cumplimiento progresivo y forma parte del derecho a un nivel de vida adecuado.*

La vivienda adecuada y digna es la infraestructura autónoma para vivir que presta las condiciones para el desarrollo integral básico de una familia. Toda familia, en sus diversos tipos, independientemente de su condición económica, podrá acceder a una vivienda adecuada y digna que cumpla el nivel mínimo habitacional definido en esta Ley.



Es deber del Estado crear las condiciones que permitan el cumplimiento efectivo de ese derecho.

Art. 30.- Vivienda de interés social.- *La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios; teniendo como población preeminente a las mujeres cabezas de hogar, las mujeres víctimas de violencia de género, las personas migrantes en condición de repatriadas y/o retornadas, que acrediten la condición de serlo, los ex combatientes de los conflictos bélicos de 1981 y 1995; y, todas las personas que integran la economía popular y solidaria, que presentan la necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar.*

La demarcación de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen el acceso, financiamiento y consecución de los proyectos, serán determinados en base a lo establecido por el ente rector de hábitat y vivienda, en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano y rural, de acuerdo con las garantías de vivienda determinadas en esta Ley.

Art. 31.- Subsidio para la vivienda de interés social.- *Se establece un subsidio, que consistirá en un aporte estatal en dinero o en especie, total o parcial, otorgado a la beneficiaria o beneficiario (...)*

Art. 32.- Clasificación de la vivienda de interés social regulada por esta Ley.- *se clasifica a.2) Segundo segmento: Las viviendas de interés social con subsidio parcial del Estado se construyen bajo dos modalidades: (...) 2) Vivienda de interés social, con modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado que tendrá tasa de interés preferencial. (...)*

2.4. REGLAMENTO GENERAL DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE PLANIFICACIÓN Y FINANZAS PÚBLICAS

Art. 1.- Objeto.- *El presente reglamento establece las normas de aplicación de los instrumentos y mecanismos a los que están sujetos todos los actores del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa y el Sistema Nacional de Finanzas Públicas.*





2.5. ACUERDO MINISTERIAL MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A

Artículo 1.- Objeto. - *El presente reglamento tiene por objeto regular los requisitos y el procedimiento para el acceso a los subsidios e incentivos de vivienda de interés social; así como, el registro y calificación de proyectos de desarrollos inmobiliarios relacionados con estos tipos de vivienda.*

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. - *Este reglamento rige en todo el territorio nacional y es de aplicación obligatoria para todos los postulantes y beneficiarios de los subsidios e incentivos de vivienda de interés social, para los promotores/constructores, personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras, que presenten proyectos de desarrollo inmobiliario de vivienda de interés social o desarrollen actividades de construcción relacionadas con estos tipos de vivienda.*

Artículo 13.- De la Vivienda de Interés Social. - *La vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza, pobreza extrema o vulnerabilidad; así como, a núcleos familiares de ingresos económicos bajos o medios que, tienen la necesidad de adquirir una vivienda propia y que no hayan recibido un beneficio similar previamente. (...)*

Las viviendas de interés social podrán ser construidas en terreno del beneficiario, en terreno de propiedad del estado o en terreno del promotor/constructor. (...)

Artículo 14.- De las modalidades de subsidios. - *El primer segmento de vivienda de interés social tiene dos (2) modalidades de subsidios:*

1. Subsidio total para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad de la persona beneficiaria; y, (...)

Artículo 15.- De la tipología de vivienda de interés social. - *La tipología de vivienda unifamiliar es la aplicable para la construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario.*

Esta vivienda tendrá un valor de hasta 44 salarios básicos unificados (SBU), en la cual deberá calificarse como promotor/constructor, al propietario y única y exclusivamente a las empresas públicas ejecutoras.

Artículo 35.- Aplicación del subsidio parcial. - *El subsidio parcial puede aplicarse en las siguientes modalidades: (...) En caso de viviendas construidas en terreno de propiedad del beneficiario, el pago del subsidio se realizará cuando se encuentre suscrita la respectiva escritura de constitución de hipoteca. El avalúo realizado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito, bastará para determinar que la vivienda se encuentra totalmente terminada y en condiciones de habitabilidad.*

Artículo 36.- De los requisitos para postular al subsidio parcial del Estado. - *Para postular al subsidio parcial del Estado se deberá cumplir con los siguientes requisitos: (...)*



5. El postulante y su núcleo familiar no deben ser dueños ni poseedores a nivel nacional, excepto si la vivienda de interés social se construirá en terreno propio, en cuyo caso, dicho inmueble será el único de propiedad del postulante y su núcleo familiar, y;

Artículo 38.- De la documentación para construcción en terreno propio. - Además de la documentación descrita en el artículo precedente, se deberán presentar los siguientes documentos:

1. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón, en el que conste que el inmueble es exclusivamente de los miembros del núcleo familiar y no tiene gravamen alguno;
2. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; e,
3. Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del cantón respectivo.

3. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

3.1. En Sesión Extraordinaria de la **COMISIÓN DE LEGISLACIÓN** realizada martes 10 de diciembre del 2024, a las 10h00, en la Sala de Concejales, convocada mediante Memorando Nro. 012-CL-2024-MI, de 09 de diciembre de 2024, con la asistencia de los señores Concejales: Tnlgo. Jorge Carpio-Presidente de la Comisión de Legislación, Mgs. María Fernanda Cornejo-Vicepresidenta de la Comisión de Legislación y Mgs. Wilson Castillo-Vocal de la Comisión de Legislación, además asiste la Ing. Mayra Pillajo-Vicealcaldesa, el Ing. Vicente Ludeña-Concejal, el Abg. Geovanny Pilaguano, Procurador Síndico, el Abg. Mario Andrade delegado de Procuraduría Síndica, el Arq. David Gamboa-Director de Planificación Territorial, la Abg. Jenifer Herrera-Analista de Inteligencia Territorial 2, el Ing. Diego Loachamín-Director de Obras Públicas, la Mgs. Stefanny Pillajo-Directora de Geomática, Avalúos y Catastros y el Econ. Edison Gómez-Asesor de Alcaldía.

Como punto número dos se realizó el “Análisis y Resolución del MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2024-508-MI, de 29 de noviembre de 2024, suscrito por la Abg. Katerine Baquero, Secretaria General que contiene la sumilla inserta del Sr. Alcalde en el INFORME Nro. 011-PS-ORD-2024, de fecha 27 de noviembre de 2024, suscrito por el Abg. Esp. Geovanny Pilaguano, Procurador Síndico que contiene la “PROPUESTA DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO PROPIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA”, previo a su tratamiento en Primer Debate”.





En la que los integrantes de la comisión y asistentes, observaron y resolvieron lo siguiente:

Se procede al análisis y revisión de la *"PROPUESTA DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO PROPIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA"*, realizando las siguientes observaciones:

- En la Exposición de Motivos, se cambie el Art. 59 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social por el Art. 60 de la misma.
- El título del proyecto de ordenanza se cambie de: *"PROPUESTA DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO PROPIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA"* a *"PROYECTO DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA"*.
- En el Artículo 5 se incluya la definición de Promotor.
- En el Artículo 6, literal b) se elimine la frase "sin prohibición de enajenar".
- En el Artículo 6, literal l) al inicio se incremente la frase "Certificado de"
- En el Artículo 6, se incremente el literal o) con el siguiente texto "En caso de que exista afectaciones viales, estas deberán ser emitidas por el ente rector correspondiente".
- En el Artículo 7, después de la palabra "terreno" se incremente la palabra "de" y al final después de la frase "Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A" se incremente la frase "su área estará contemplada entre los 57 m2 hasta los 70 m2".
- En el Artículo 8, se omita la frase "\$ 2000 (Dos mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100)" por la siguiente frase "4.5 salarios básicos unificados".
- En el Artículo 13 se elimine la palabra "pudiendo" por la frase "se podrá" y se escriba el nombre completo de las siglas COS, Coeficiente de Ocupación del Suelo.
- En el Artículo 21 se incremente el literal e) con el siguiente texto "Viviendas que se encuentren en zonas de riego no mitigables dentro del cantón Mejía".
- Incluir la Disposición Transitoria Segunda, con el siguiente texto: "SEGUNDA. - En un plazo de treinta (30) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Obras Públicas elaborará el formulario correspondiente para el levantamiento topográfico en caso de solicitud del beneficiario".
- Incluir la Disposición Transitoria Tercera, con el siguiente texto: "TERCERA. - En un plazo de treinta (30) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación Territorial elaborará el Formulario "SOLICITUD-VIS MEJIA" la misma que puede estar sujeta solamente a modificaciones de carácter administrativo".
- Una vez que la Dirección de Planificación Territorial subsane las observaciones y remita el "PROYECTO DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL



BENEFICIARIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA”, así como también el borrador del formulario “SOLICITUD-VIS MEJIA”, la Comisión de Legislación, convocara nuevamente a una sesión extraordinaria para el análisis, revisión y resolución del mismo.

- 3.2. En Sesión Extraordinaria de la **COMISIÓN DE LEGISLACIÓN** realizada miércoles 18 de diciembre del 2024, a las 10h00, en la Sala de Concejales, convocada mediante Memorando Nro. 014-CL-2024-MI, de 17 de diciembre de 2024, con la asistencia de los señores Concejales: Tnlgo. Jorge Carpio-Presidente de la Comisión de Legislación y Mgs. María Fernanda Cornejo-Vicepresidenta de la Comisión de Legislación, además asiste la Arq. Mayra Tasipanta-Concejala, el Abg. Jean Jaramillo delegado de Procuraduría Síndica, el Arq. David Gamboa-Director de Planificación Territorial, la Abg. Jenifer Herrera-Analista de Inteligencia Territorial 2, el Ing. Diego Loachamín-Director de Obras Públicas y la Mgs. Stefanny Pillajo-Directora de Geomática, Avalúos y Catastros.

Como punto número dos se realizó el *“Análisis y Resolución del Memorando No. GADMCM-DIPLAT-216-2024, de 12 de diciembre de 2024, suscrito por el Arq. Johnny David Gamboa Martínez, Director de Planificación Territorial, que contiene el “PROYECTO DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA”, previo a su tratamiento en Primer Debate”*.

En la que los integrantes de la comisión y asistentes, observaron y resolvieron lo siguiente:

Se procede al análisis y revisión del *“PROYECTO DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA”*, realizando las siguientes observaciones:

- Se cambie el título del proyecto de ordenanza de: *“PROYECTO DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA”* a *“PROYECTO DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROGRAMA DE DOTACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO IMPLEMENTADO POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA”*.
- La Dirección de Planificación Territorial corrija el nombre del proyecto de ordenanza, adjunte una copia de la Resolución Nro. GADMCM-SECGRAL-2015-0078-R, de fecha 01 de septiembre de 2024 y remita a la brevedad posible para que la Comisión de Legislación, realice el informe respectivo y este sea





entregue al Sr. Alcalde para que ponga en consideración del Concejo Municipal, para su aprobación en Primer Debate.

4. CONCLUSIÓN:

Una vez analizado el cuerpo normativo del Proyecto de Ordenanza y toda vez que se han subsanado las observaciones realizadas por los miembros de esta comisión, la Comisión de Legislación por unanimidad **RESUELVE** emitir **INFORME FAVORABLE** al tratamiento en Primer Debate del Proyecto de **"ORDENANZA QUE NORMA EL PROGRAMA DE DOTACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO IMPLEMENTADO POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA"**.

5. RECOMENDACIONES:

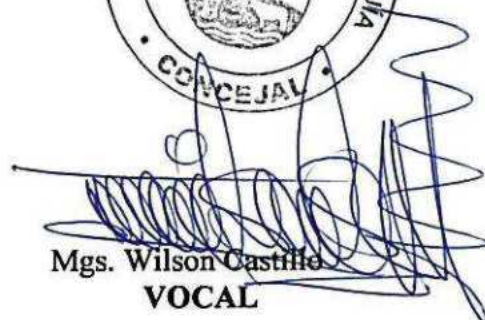
Por los antecedentes, base legal, análisis y razonamiento, conclusión, expuestas la Comisión de Legislación, sugiere:

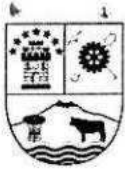
- 5.1. Solicitar al señor Alcalde ponga en consideración del Concejo Municipal, el presente informe, para el tratamiento respectivo.
- 5.2. Aprobar en Primer Debate el Proyecto de **"ORDENANZA QUE NORMA EL PROGRAMA DE DOTACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO IMPLEMENTADO POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA"**, por parte del Concejo Municipal.

Atentamente,
COMISIÓN DE LEGISLACIÓN


Ing. Jorge Carpio
PRESIDENTE


Mgs. María Fernanda Cornejo
VICEPRESIDENTA



Mgs. Wilson Castillo
VOCAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

SECRETARÍA GENERAL

MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2024-508-MI

Machachi, 29 de noviembre de 2024

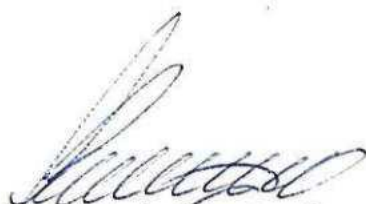
PARA: Tnlgo. Jorge Carpio
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN

ASUNTO: Entrega del Informe 011-PS-ORD-2024

En atención a la sumilla inserta del Sr. Alcalde en el Informe Nro. 011-PS-ORD-2024 de fecha 27 de noviembre de 2024, que contiene la "PROPUESTA DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO PROPIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA" cúmplame poner en conocimiento a la Comisión de Legislación para su respectivo análisis y resolución.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines legales consiguientes.

Atentamente,


Abg. Katerine Baquero A.

**SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO A.D.
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**



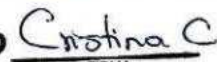
Adjunto:
Informe N° 011-PS-ORD-2024 y sus documentos de respaldo

G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SALA DE CONCEJALES



29 NOV 2024 HORA 09h53

RECIBIDO


FIRMA



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

PROCURADURÍA SÍNDICA

INFORME Nro. 011-PS-ORD-2024

Machachi, 27 de noviembre de 2024.

Trigo, Wilson Humberto Rodríguez Vergara.
ALCALDE DEL G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA.

Presente. -

De mi Consideración. -



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA DEL CONCEJO

RECIBIDO

RECIBIDO POR: *Johanna*

FECHA: 24-11-2024 HORA: 09h31

FIRMA: *[Firma]*

La Procuraduría Síndica, de conformidad con lo previsto en el "ESTATUTO ORGANICO DE GESTIÓN ORGANIZACIONAL POR PROCESOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA", expedido mediante Resolución Administrativa Nro. GADMCM-2021-092-RA; en concordancia con la letra a) del artículo 60 del Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, formula el siguiente Informe Jurídico:

1. ANTECEDENTES. -

- 1.1. Mediante memorando No. GADMCM-DIPLAT-205-2024, de fecha del 19 de noviembre de 2024 el Arq. David Gamboa, Director de Planificación Territorial, remitió a esta Procuraduría Síndica la "PROPUESTA DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO PROPIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA", para su revisión jurídica correspondiente.

2. BASE LEGAL. -

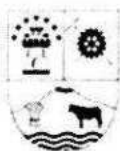
2.1. CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

- **Art. 3.-** Son deberes primordiales del Estado, entre otros, "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."
- **Art. 11.-** numeral 2 inciso tercero, señala que el "Estado adoptará medidas de acción afirmativas que promuevan la igualdad real en favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad."
- **Art. 14.-** "reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*, y declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la

27 NOV 2024

HGRA

[Firma]

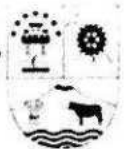


prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.”.

- **Art. 30.-** *“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.”.*
- **Art. 276:** *“Este artículo establece los objetivos del desarrollo nacional, vinculados a la erradicación de la pobreza, el acceso al buen vivir y la promoción del uso equitativo del suelo y los recursos.*
- **Art. 334:** *“Este artículo regula la redistribución equitativa de los factores productivos, como el suelo, siendo relevante para justificar los procesos de expropiación o asignación para vivienda social.”*
- **Art. 375.-** *“el Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, entre otras cosas, 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. 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 y, 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.”.*
- **Art. 376.-** *“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.”.*
- **Art. 415.-** *“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.”.*

2.2. CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN.

- **Art. 3.- Principios.-** El ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios: c) Coordinación y corresponsabilidad.- Todos los niveles de gobierno con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos. Para el cumplimiento de este principio se

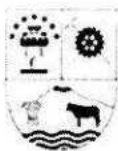


incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. En este sentido, se podrán acordar mecanismos de cooperación voluntaria para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos."

- **Art. 481.-** Art. 481.- Lotes, fajas o excedentes.- "Los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda"
- **Art. 595.-** Expropiación para vivienda de interés social.- Por iniciativa propia o a pedido de otros gobiernos autónomos descentralizados, instituciones públicas o privadas sin fines de lucro, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá expropiar inmuebles comprendidos en los casos previstos en el artículo precedente, para la construcción de viviendas de interés social o para llevar a cabo programas de urbanización y de vivienda popular."

2.3. LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

- **Art. 18.-** *Del derecho a la vivienda.- La vivienda es un derecho humano constituyente de los derechos económicos, sociales y culturales, de cumplimiento progresivo y forma parte del derecho a un nivel de vida adecuado. La vivienda adecuada y digna es la infraestructura autónoma para vivir que presta las condiciones para el desarrollo integral básico de una familia. Toda familia, en sus diversos tipos, independientemente de su condición económica, podrá acceder a una vivienda adecuada y digna que cumpla el nivel mínimo habitacional definido en esta Ley. Es deber del Estado crear las condiciones que permitan el cumplimiento efectivo de ese derecho.*
- **Art. 30.-** *Vivienda de interés social.- La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios; teniendo como población preeminente a las mujeres cabezas de hogar, las mujeres víctimas de violencia de género, las personas migrantes en condición de repatriadas y/o retornadas, que acrediten la condición de serlo, los ex combatientes de los conflictos bélicos de 1981 y 1995; y, todas las personas que integran la economía popular y solidaria, que presentan la necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar. La demarcación de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen el acceso, financiamiento y consecución de los proyectos, serán determinados en base a lo establecido por el ente rector de hábitat y vivienda, en coordinación con el ente*



rector de inclusión económica y social. Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano y rural, de acuerdo con las garantías de vivienda determinadas en esta Ley.

- **Art. 31.-** Subsidio para la vivienda de interés social.- Se establece un subsidio, que consistirá en un aporte estatal en dinero o en especie, total o parcial, otorgado a la beneficiaria o beneficiario..."
- **Art. 32.-** Clasificación de la vivienda de interés social regulada por esta Ley.- se clasifica de la siguiente manera: a.2) Segundo segmento: Las viviendas de interés social con subsidio parcial del Estado se construyen bajo dos modalidades: (...) 2) Vivienda de interés social, con modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado que tendrá tasa de interés preferencial.."

2.4. REGLAMENTO GENERAL DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE PLANIFICACIÓN Y FINANZAS PÚBLICAS

- **Art. 1.-** Objeto.- El presente reglamento establece las normas de aplicación de los instrumentos y mecanismos a los que están sujetos todos los actores del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa y el Sistema Nacional de Finanzas Públicas.
- **Art. 7.-** Facultad reglamentaria.- "Sólo al Presidente de la República, corresponde dictar los reglamentos para la aplicación de las leyes tributarias. El Director General del Servicio de Rentas Internas y el Gerente General de la Corporación Aduanera Ecuatoriana, en sus respectivos ámbitos, dictarán circulares o disposiciones generales necesarias para la aplicación de las leyes tributarias y para la armonía y eficiencia de su administración. Ningún reglamento podrá modificar o alterar el sentido de la ley ni crear obligaciones impositivas o establecer exenciones no previstas en ella. En ejercicio de esta facultad no podrá suspenderse la aplicación de leyes, adicionarlas, reformarlas, o no cumplirlas, a pretexto de interpretarlas, siendo responsable por todo abuso de autoridad que se ejerza contra los administrados, el funcionario o autoridad que dicte la orden ilegal."
- **Art. 8.-** Facultad reglamentaria de las municipalidades y consejos provinciales.- "Lo dispuesto en el artículo anterior se aplicará igualmente a las municipalidades y consejos provinciales, cuando la ley conceda a estas instituciones la facultad reglamentaria."

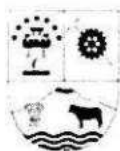
2.5. ACUERDO MINISTERIAL MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A:

- **Artículo 1.-** Objeto. - El presente reglamento tiene por objeto regular los requisitos y el procedimiento para el acceso a los subsidios e incentivos de vivienda de interés



social; así como, el registro y calificación de proyectos de desarrollos inmobiliarios relacionados con estos tipos de vivienda.

- **Artículo 2.- Ámbito de aplicación.** - Este reglamento rige en todo el territorio nacional y es de aplicación obligatoria para todos los postulantes y beneficiarios de los subsidios e incentivos de vivienda de interés social, para los promotores/constructores, personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras, que presenten proyectos de desarrollo inmobiliario de vivienda de interés social o desarrollen actividades de construcción relacionadas con estos tipos de vivienda.
- **Artículo 13.- De la Vivienda de Interés Social.** - Para la calificación de anteproyectos de vivienda de interés Social y el Registro de Proyectos de Vivienda de Interés Social, el precio por metro cuadrado de construcción será menor a 2.49 Salarios Básicos Unificados; para el cálculo del valor por metro cuadrado de construcción se considerará la vivienda terminada. Corresponde al ente rector de hábitat y vivienda calificar los anteproyectos y registrar los proyectos de los desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés social de conformidad con el presente reglamento. Las viviendas de interés social podrán ser construidas en terreno del beneficiario, en terreno de propiedad del estado o en terreno del promotor/constructor.
- **Artículo 14.- De las modalidades de subsidios.** - 1. Subsidio total para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad de la persona beneficiaria; y,
- **Artículo 15.- De la tipología de vivienda de interés social.** - La tipología de vivienda unifamiliar es la aplicable para la construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario. Esta vivienda tendrá un valor de hasta 44 salarios básicos unificados (SBU), en la cual deberá calificarse como promotor/constructor, al propietario y única y exclusivamente a las empresas públicas ejecutoras.
- **Artículo 35.- Aplicación del subsidio parcial.** - El subsidio parcial puede aplicarse en las siguientes modalidades: En caso de viviendas construidas en terreno de propiedad del beneficiario, el pago del subsidio se realizará cuando se encuentre suscrita la respectiva escritura de constitución de hipoteca. El avalúo realizado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito, bastará para determinar que la vivienda se encuentra totalmente terminada y en condiciones de habitabilidad.
- **Artículo 36.- De los requisitos para postular al subsidio parcial del Estado.** 5. El postulante y su núcleo familiar no deben ser dueños ni poseedores a nivel nacional, excepto si la vivienda de interés social se construirá en terreno propio, en cuyo caso, dicho inmueble será el único de propiedad del postulante y su núcleo familiar, y;
- **Artículo 38.- De la documentación para construcción en terreno propio.** - Además de la documentación descrita en el artículo precedente, se deberán presentar los siguientes documentos: 1. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del



cantón, en el que conste que el inmueble es exclusivamente de los miembros del núcleo familiar y no tiene gravamen alguno; 2. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; e, 3. Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del cantón respectivo.

2.6. Ley Orgánica de Movilidad Humana:

- **Artículo 27:** Refuerza los derechos de inclusión social para personas retornadas, un grupo que puede beneficiarse de este tipo de programas.

3. CONCLUSIONES. -

Con base en los antecedentes expuestos y en estricto apego a la normativa legal vigente, la Procuraduría Síndica emite el presente INFORME JURÍDICO, fundamentado en el análisis detallado de la **"PROPUESTA DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO PROPIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA"**.

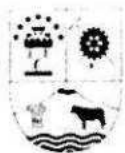
El cambio de denominación de **"Programa de Vivienda"** a **"Proyecto de Vivienda"** en el título de la ordenanza encuentra justificación en los alcances técnicos y jurídicos asociados a estos términos dentro del contexto municipal. La palabra "programa" suele implicar una estructura administrativa permanente y general, con un enfoque amplio y continuado que podría limitar la implementación puntual de iniciativas concretas y específicas. Por otro lado, el término "proyecto" refleja de manera más precisa la naturaleza específica, temporal y territorialmente delimitada de esta iniciativa de vivienda, alineándose mejor con los principios de planificación y gestión establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

El uso del término **"proyecto"** permite que esta ordenanza se aplique en todo el cantón Mejía, garantizando su flexibilidad y viabilidad en diferentes contextos territoriales, tal como lo exige el artículo 7 del COOTAD al otorgar competencias normativas específicas a los gobiernos municipales para el ordenamiento y uso del suelo. Además, esta denominación asegura congruencia con el enfoque técnico de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, que promueve iniciativas específicas y viables en sectores determinados, sin establecer estructuras permanentes que puedan generar duplicidad de esfuerzos o cargas administrativas innecesarias.

3.1. El presente análisis se desarrolla en atención a las observaciones y consideraciones previamente emitidas por esta Procuraduría Síndica a la Dirección de Planificación Territorial, y tiene como propósito evaluar la validez, pertinencia y concordancia del mencionado proyecto de ordenanza con el marco legal aplicable, conforme se detalla a continuación.

a. DE LA COMPETENCIA. -

- El presente proyecto normativo se fundamenta en el **Artículo 264, numeral 2** de la Constitución de la República del Ecuador, que confiere a los GAD Municipales la competencia exclusiva para regular y controlar el uso y ocupación del suelo en su



jurisdicción, y en el **Artículo 375**, que garantiza el derecho al hábitat y a una vivienda digna mediante políticas y programas de manejo del suelo. Asimismo, en concordancia con el **Artículo 55, literales a) y b)** del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se establece la responsabilidad del GAD Municipal para planificar el desarrollo territorial. El **Artículo 7 del COOTAD** refuerza su capacidad normativa para emitir ordenanzas en ejercicio de sus competencias.

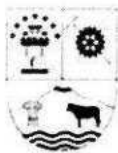
- Este proyecto se alinea con el **Artículo 595 del COOTAD**, que permite la expropiación de terrenos para programas de vivienda de interés social, y está respaldado por el **Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del GAD Mejía**, que organiza sus competencias administrativas.
- En concordancia, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece en el Artículo 55 las competencias de los GAD municipales para planificar el desarrollo territorial y dictar ordenanzas en el ámbito de sus competencias (Art. 7 y 322 del COOTAD).
- Se respalda además en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, que confiere a los GAD competencias para promover, planificar y ejecutar proyectos habitacionales de interés social, y en la Ley Orgánica de Movilidad Humana, que dispone medidas afirmativas para ciudadanos retornados y en situación de vulnerabilidad.
- En cumplimiento de las disposiciones legales y constitucionales, el GAD Mejía actúa en sujeción a derecho, asegurando el desarrollo territorial sostenible y el acceso a vivienda digna, en beneficio de los habitantes del cantón.

b. DE LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS. -

- El Art. 322, inciso segundo del COOTAD, estipula lo concerniente a las decisiones legislativas y la aprobación de ordenanzas municipales, estableciendo que: *"Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados"*.
- Los fundamentos se alinean con principios internacionales, tales como los establecidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, reforzando el marco normativo nacional.
- Conforme la norma en alusión, revisado que ha sido el proyecto de Ordenanza, se constata que la misma cuenta con una motivación que justifica la razón de la ley por lo tanto cumple con los preceptos establecidos por el Art. 322 del COOTAD.

c. DE LOS CONSIDERANDOS. -

- Los artículos constitucionales citados en los considerandos, como el artículo 3 sobre los deberes primordiales del Estado, el artículo 11 numeral 2 sobre acciones afirmativas, y el artículo 30 que reconoce el derecho a una vivienda digna, están correctamente fundamentados. Estos artículos proveen una base jurídica sólida que respalda la necesidad de esta ordenanza en beneficio de



los habitantes del cantón Mejía. Su inclusión es esencial para garantizar la congruencia con el marco constitucional.

- **Justificación de la importancia de la ordenanza:** La conclusión de los considerandos que resalta la "vital importancia de diseñar mecanismos técnicos y normativos para planes de vivienda de interés social" es adecuada, pues enfatiza la relevancia del proyecto para atender el déficit habitacional en el cantón Mejía.
- **Congruencia con el marco normativo nacional:** Los considerandos están alineados con la Constitución, el COOTAD, y otras normativas aplicables, estableciendo una base jurídica sólida que refuerza la validez de la ordenanza.
- **Enfoque integral:** La inclusión de referencias normativas, tanto de carácter constitucional como legal, asegura que la ordenanza contemple múltiples aspectos, desde planificación territorial hasta la promoción de la inclusión social.
- **Atención a grupos vulnerables:** La mención de acciones afirmativas y subsidios específicos para personas en situación de vulnerabilidad garantiza que el proyecto sea equitativo y favorezca a quienes más lo necesitan.
- **Vinculación con la política pública:** Los lineamientos de la Ley de Vivienda de Interés Social y el Acuerdo Ministerial MIDUVI aseguran que el proyecto se integre adecuadamente a las políticas nacionales de vivienda.

Los considerandos presentan una estructura y fundamentación jurídica coherente y robusta que justifica la viabilidad de aprobación del proyecto de ordenanza. Su redacción refleja una alineación precisa con el marco normativo nacional, proporcionando los argumentos necesarios para que esta ordenanza sea considerada como un instrumento normativo válido y oportuno para abordar el déficit habitacional y promover la vivienda de interés social en el cantón Mejía.

d. CONTENIDO DE LA LEY. –

➤ DE LA ESTRUCTURA GENERAL. –

La estructura general del proyecto de ordenanza "ORDENANZA QUE NORMA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO PROPIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA" presenta una composición técnica y adecuada, organizada en títulos y artículos que aseguran claridad, coherencia y aplicabilidad. Esta organización permite abordar las principales necesidades sociales relacionadas con la vivienda de interés social, respetando los lineamientos legales y de planificación territorial aplicables.

○ **Organización Temática y Sistematización:**

La ordenanza está estructurada de la siguiente manera:



- **Título I - Generalidades:** Define el objeto, ámbito de aplicación, fines y principios, estableciendo las bases conceptuales del proyecto de vivienda para garantizar el derecho a la vivienda.
- **Título II - Requisitos y Procedimiento Administrativo:** Detalla los pasos administrativos y los requisitos exigidos a los beneficiarios, asegurando un proceso claro y transparente.
- **Título III - Beneficio Económico:** Regula los aportes económicos municipales, los mecanismos de financiamiento y la modalidad de transferencias para promover alianzas estratégicas.
- **Título IV - Procedimiento de Construcción:** Establece las normativas técnicas y las fases necesarias para la ejecución y fiscalización de los proyectos habitacionales.
- **Título V - Déficit y Demanda Habitacional:** Introduce medidas específicas para atender tanto el déficit habitacional cualitativo como el cuantitativo en el cantón.

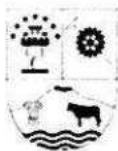
La estructura general del propuesto de ordenanza es adecuada para cumplir con su objetivo de implementar un proyecto de vivienda de interés social en el cantón Mejía. Con las recomendaciones ya incluidas en el Borrador final del presente proyecto de Ordenanza, se consolidará su validez jurídica y técnica, además de su aplicabilidad efectiva en el marco de las competencias municipales. La propuesta se alinea con los estándares legislativos y las necesidades de los habitantes del cantón, promoviendo un desarrollo sostenible y equitativo.

➤ **DEL TÍTULO I – GENERALIDADES.-**

- El **Título I - Generalidades** del proyecto de ordenanza establece los principios fundamentales y operativos que sustentan la implementación del proyecto de vivienda de interés social en el cantón Mejía. Este título abarca el objeto, ámbito de aplicación, fines, principios y definiciones clave, organizados de manera coherente y jurídica.
- En términos generales, el Título I delimita claramente el propósito de la ordenanza, que busca regular la planificación, ejecución y control del proyecto en apego a las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía. Asimismo, define su aplicabilidad en todo el territorio cantonal, asegurando su obligatoriedad para todos los actores involucrados, tanto públicos como privados.
- Los fines y principios enunciados reflejan un enfoque inclusivo, equitativo y sostenible, alineado con los derechos constitucionales al hábitat y la vivienda digna. Las definiciones proporcionadas aseguran precisión conceptual, destacando elementos esenciales como sostenibilidad, accesibilidad y participación ciudadana, que son claves para la adecuada implementación del proyecto.
- En resumen, el Título I se encuentra jurídicamente fundamentado y técnicamente sólido, proporcionando una base estructurada y clara para el desarrollo de los capítulos posteriores de la ordenanza.

• **DEL TÍTULO II – REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO:**

El **Título II** del proyecto de ordenanza establece un marco normativo claro y exhaustivo



sobre los requisitos y procedimientos que los solicitantes deben cumplir para participar en el proyecto de vivienda de interés social. Este título asegura la transparencia y equidad en el acceso a este beneficio social, alineándose con las disposiciones legales aplicables.

○ **Normas Claras y Detalladas:**

- Se detallan los requisitos que los solicitantes deben cumplir, garantizando una evaluación justa y objetiva. Entre estos, destacan la titularidad del terreno, la ausencia de gravámenes significativos, la residencia en el cantón Mejía, y la demostración de ingresos familiares compatibles con la elegibilidad.
- Los procedimientos administrativos están diseñados para evitar irregularidades, promoviendo la transparencia en la selección de beneficiarios y el uso eficiente de los recursos públicos.

○ **Inclusión y Accesibilidad:**

- Este título incorpora medidas específicas para garantizar que las familias en situación de vulnerabilidad económica o social sean priorizadas, incluyendo disposiciones para personas con discapacidad y residentes de largo plazo del cantón.
- Se otorga especial atención a la validación de ingresos y bienes, asegurando que los recursos destinados al proyecto beneficien a quienes más los necesitan.

○ **Alineación Jurídica y Técnica:**

- Los requisitos establecidos se encuentran en plena conformidad con los principios constitucionales de igualdad y derecho a la vivienda digna, así como con las normativas específicas del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.
- El proceso administrativo incluye la verificación técnica del terreno y la factibilidad de servicios básicos, asegurando que las viviendas construidas cumplan con estándares adecuados de habitabilidad.

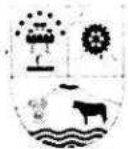
○ **Exoneración de Tasas:**

- La exoneración del 100% de las tasas municipales para los beneficiarios refuerza el carácter social del proyecto, facilitando el acceso a los sectores más vulnerables.

El Título II presenta una estructura sólida y técnica que garantiza la correcta implementación del proyecto de vivienda de interés social en el cantón Mejía. Las disposiciones incluidas son claras, inclusivas y están alineadas con la normativa vigente, facilitando la equidad y la transparencia en el acceso a este derecho fundamental.

➤ **DEL TÍTULO III – BENEFICIO ECONÓMICO:**

El Título III del proyecto de ordenanza establece un marco claro y estructurado para regular los beneficios económicos asociados al proyecto de vivienda de interés social en el cantón Mejía. Este título busca garantizar que los recursos destinados a la construcción de estas viviendas sean utilizados de manera transparente y eficiente, priorizando a los sectores más vulnerables.



○ **Disposiciones Clave:**

- **Presupuesto Referencial (Art. 7):** Se define un límite económico razonable para la construcción de viviendas, con base en criterios técnicos establecidos por normativa nacional, asegurando la viabilidad financiera y la adecuación del proyecto.
- **Aporte Municipal (Art. 8):** El proyecto prevé un aporte de \$2,000 en materiales de construcción por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, lo que alivia la carga económica de los beneficiarios. La transferencia de fondos sigue parámetros establecidos en resoluciones administrativas, garantizando su legalidad y control.
- **Requisitos para Asociaciones (Art. 9):** Se permite la organización de colectivos y asociaciones bajo disposiciones del Código Civil, promoviendo la autogestión en la construcción de viviendas, lo cual fomenta el empoderamiento comunitario.

○ **Mecanismos de Control y Responsabilidad:**

- **Control de Uso de Fondos (Art. 10):** Establece medidas para garantizar que los aportes municipales se destinen exclusivamente al propósito para el que fueron otorgados. En caso de incumplimientos, se prevé la devolución de los recursos o acciones legales, protegiendo los intereses municipales.
- **Gestión de Información Errónea (Art. 11):** Se incluyen medidas para sancionar la presentación de información inexacta por parte de los beneficiarios, lo que refuerza la transparencia y la correcta aplicación del proyecto.
- **Exclusión de Beneficiarios No Elegibles (Art. 12):** Se regula la situación de solicitantes que no cumplan con los requisitos de ingreso, permitiendo su participación en el proyecto solo bajo condiciones estrictas de financiamiento privado.

○ **Alineación Jurídica:**

- Este título se encuentra en conformidad con las disposiciones del **Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A**, que regula subsidios para vivienda social, y con el **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)**, que asigna competencias municipales para programas de vivienda de interés social.
- Las medidas de control y responsabilidad también están alineadas con los principios constitucionales de igualdad y justicia social.

El **Título III** del proyecto de ordenanza presenta un diseño técnico y normativo robusto, orientado a garantizar la sostenibilidad y equidad del proyecto de vivienda de interés social. Sus disposiciones económicas y de control aseguran que los recursos se utilicen de manera eficiente y transparente, consolidando un instrumento normativo que beneficia directamente a los sectores más necesitados del cantón Mejía.

➤ **DEL TÍTULO IV – PROCEDIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL.-**

El **Título IV** de la ordenanza detalla las etapas administrativas, técnicas y de control necesarias para garantizar la correcta ejecución de las viviendas de interés social en terreno



propio del beneficiario. Este título establece un procedimiento integral que asegura la calidad de las construcciones, el uso adecuado de los recursos públicos y el cumplimiento de las normativas vigentes.

○ **Aspectos Clave del Procedimiento de Construcción:**

• **Aprobaciones y permisos (Art. 13):**

- Define un marco claro para la aprobación de los proyectos de vivienda, delegando a la **Dirección de Planificación Territorial** y la **Dirección de Obras Públicas** la revisión técnica y legal.
- Se establece la posibilidad de ajustar parámetros como el **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)** para viabilizar las construcciones, priorizando el cumplimiento de los lineamientos del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
- Se garantiza la protección de áreas sensibles como zonas de riesgo, quebradas y áreas ecológicas o patrimoniales, respetando los principios de sostenibilidad y seguridad territorial.

• **Construcción y controles (Art. 14):**

- La **Dirección de Obras Públicas** supervisará la correcta ejecución de las viviendas mediante un fiscalizador designado, quien certificará técnicamente cada etapa hasta la obtención del certificado de habitabilidad.

• **Seguimiento y buen uso de recursos (Arts. 15 y 16):**

- El fiscalizador coordinará la ejecución del cronograma valorado de obra, asegurando que los plazos y presupuestos aprobados se cumplan.
- La **Dirección Financiera** verificará el buen uso de los recursos públicos otorgados como aporte económico mediante un informe detallado por cada vivienda construida.

• **Mejoras durante la construcción (Art. 17):**

- Permite a los beneficiarios realizar modificaciones menores, siempre que los costos adicionales sean asumidos por ellos. Estas modificaciones deben ser aprobadas por el fiscalizador y ajustadas en los planos antes de obtener el certificado de habitabilidad.

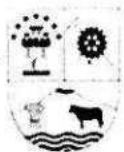
• **Restricciones de enajenación (Arts. 18 y 19):**

- Se prohíbe la enajenación de las viviendas durante los primeros cinco años posteriores a la adjudicación, salvo que el beneficiario cumpla con el plazo establecido. Esto protege el objetivo social del proyecto y evita la especulación inmobiliaria.

○ **Alineación Jurídica:**

- Este título se encuentra en concordancia con:

- **Resolución No. 009-CTUGS-2020 y Resolución Municipal No. GADMCM-SEGRAL-2015-0078-R**, que establecen directrices técnicas para el uso de recursos y la gestión de obras.
- La normativa de **PUGS** garantiza el uso responsable del suelo en beneficio de la vivienda social, alineada con los principios de sostenibilidad, equidad y planificación urbana.
- Los artículos sobre prohibición y levantamiento de enajenación cumplen con los principios constitucionales de justicia social y transparencia, protegiendo



los recursos municipales y asegurando que los beneficiarios directos sean quienes disfruten de las viviendas.

El **Título IV** establece un procedimiento técnico y administrativo robusto que asegura la ejecución de las viviendas de interés social bajo estándares de calidad y transparencia. Este enfoque integral protege los recursos públicos, fomenta la participación activa de los beneficiarios y respeta los principios de sostenibilidad y planificación urbana del cantón Mejía. Las recomendaciones planteadas refuerzan la eficiencia y el impacto social del proyecto.

➤ **DEL TÍTULO V – DÉFICIT Y DEMANDA HABITACIONAL:**

El **Título V** de la ordenanza define los estándares mínimos para los proyectos de vivienda de interés social y establece las bases conceptuales y técnicas para identificar y atender el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo en el cantón Mejía. Este enfoque técnico busca garantizar viviendas dignas y adecuadas para la población beneficiaria, conforme a la normativa vigente.

○ **Estándares Mínimos de Vivienda de Interés Social (Art. 20):**

• **Aspectos Generales:**

- Los estándares mínimos establecidos aseguran que cada vivienda cuente con acceso a servicios básicos: agua potable, energía eléctrica y sistemas de saneamiento (alcantarillado o biodigestor).
- Se diferencia entre proyectos de urbanizaciones y terrenos propios o donados, aplicando requisitos similares pero adaptados a las condiciones del entorno.

• **Justificación Técnica:**

- El requisito de sistemas de saneamiento como biodigestores refleja un enfoque sostenible y adaptable, especialmente en áreas donde no exista alcantarillado, garantizando condiciones higiénicas básicas para los beneficiarios.

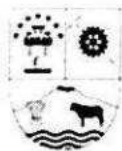
○ **Déficit Habitacional (Arts. 21 y 22):**

• **Déficit Cualitativo (Art. 21):**

- Se reconoce cuando el solicitante posee una vivienda que no cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad, como:
 - Estructuras declaradas en ruina o con daños irreversibles.
 - Espacios insuficientes para los integrantes del núcleo familiar.
 - Falta de áreas esenciales como sala, comedor, cocina o baños completos.
- Este artículo introduce criterios detallados y medibles, como los tamaños mínimos de habitaciones y mobiliario, lo que facilita una evaluación técnica precisa por parte de la Dirección de Planificación Territorial.

• **Déficit Cuantitativo (Art. 22):**

- Se refiere a solicitantes mayores de edad que no poseen ninguna vivienda. Este enfoque amplía la cobertura del proyecto para incluir a personas en situación de mayor vulnerabilidad.



○ ***Demanda Habitacional (Art. 23):***

- La demanda habitacional se define como la población que cumple con los criterios de déficit habitacional (cualitativo o cuantitativo) y demuestra capacidad de pago o endeudamiento, alineando los beneficiarios con los objetivos financieros y sociales del programa.
- Este enfoque asegura que los recursos se destinen de manera eficiente, priorizando a los solicitantes con viabilidad económica dentro del marco de la ordenanza.

○ ***Tipos de Proyectos (Art. 24):***

- **Flexibilidad en los Proyectos:**
 - Se establece la posibilidad de generar distintos tipos de proyectos, adaptados a los diseños, costos y modelos de gestión definidos mediante resoluciones administrativas.
 - Esto permite al proyecto ajustarse a las necesidades específicas del cantón Mejía, favoreciendo soluciones habitacionales viables y sostenibles.
- **Rol del GAD Municipal:**
 - El artículo refuerza la capacidad normativa y operativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal para liderar proyectos de vivienda social, en coordinación con el Alcalde y el Concejo Municipal, garantizando respaldo administrativo y político.

○ ***Alineación Jurídica:***

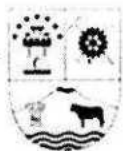
- Este título se enmarca en la **Constitución de la República del Ecuador**, que garantiza el derecho a la vivienda adecuada (art. 30), y en la **Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social**, que regula los estándares y mecanismos para atender el déficit habitacional.
- Además, los parámetros técnicos responden a los principios de planificación urbana establecidos en la **Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS)**, promoviendo un desarrollo urbano inclusivo y sostenible.

El **Título V** establece un marco técnico robusto para la identificación y atención del déficit habitacional, priorizando estándares mínimos de habitabilidad y garantizando el acceso a viviendas dignas. Este enfoque asegura que los proyectos de vivienda social se ajusten a las necesidades reales de los beneficiarios y que los recursos públicos se gestionen de manera eficiente y transparente. Las recomendaciones planteadas refuerzan la viabilidad técnica y social del proyecto en el cantón Mejía.

• **DEL ANÁLISIS JURÍDICO: DISPOSICIONES GENERALES, TRANSITORIAS Y FINALES**

➤ ***DISPOSICIONES GENERALES:***

- **Primera Disposición:**
 - Designa a la Dirección de Obras Públicas como responsable de desarrollar y gestionar los diseños, costos y modelos de proyectos de vivienda de interés social, con supervisión del ente rector de hábitat y vivienda, garantizando que



los proyectos cuenten con el aporte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).

- **Aporte Jurídico:** Vincula técnicamente las competencias del GAD Municipal con los lineamientos del MIDUVI, asegurando que los proyectos se ajusten a las normativas nacionales.
- **Segunda Disposición:**
 - Establece la obligación de incluir los fondos necesarios para los proyectos en el Plan Operativo Anual (POA), integrando la política habitacional en la planificación financiera del cantón.
 - **Relevancia Técnica:** Refuerza la sostenibilidad económica del proyecto mediante una planificación presupuestaria anual.
- **Tercera Disposición:**
 - Ordena la observancia de los parámetros técnicos establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), asegurando la coherencia con los instrumentos de planificación territorial.
 - **Impacto Territorial:** Vincula los proyectos con los lineamientos del PDOT y PUGS, garantizando un desarrollo urbanístico sostenible.
- **Cuarta Disposición:**
 - Sujeta la ordenanza a los lineamientos y disposiciones del MIDUVI en aspectos no contemplados directamente.
 - **Importancia Jurídica:** Establece un marco subsidiario para resolver vacíos normativos, alineándose con la autoridad del MIDUVI.

➤ **DISPOSICIÓN TRANSITORIA:**

- **Socialización:**
 - Se ordena la socialización de la ordenanza dentro de los 30 días hábiles posteriores a su publicación, mediante estrategias de difusión a cargo de las Direcciones de Comunicación Social y Participación Ciudadana.
 - **Relevancia Práctica:** Fomenta la participación y el conocimiento ciudadano, clave para garantizar la transparencia y legitimidad del proyecto de vivienda.
 - **Propuesta de Mejora:** Incluir métricas de seguimiento para evaluar la efectividad de las actividades de socialización.

➤ **DISPOSICIÓN DEROGATORIA:**

- **Única Disposición:**
 - Deroga cualquier normativa de igual o menor jerarquía que contradiga las disposiciones de la presente ordenanza.
 - **Coherencia Normativa:** Garantiza la unificación del marco jurídico municipal en materia de vivienda de interés social, eliminando posibles conflictos normativos.

➤ **DISPOSICIÓN FINAL:**

- **Entrada en Vigencia:**
 - Estipula que la ordenanza entrará en vigor tras su sanción por parte del Alcalde y su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y portal web del GAD Municipal.



- **Cumplimiento Legal:** Asegura el conocimiento público y la entrada en vigencia oficial de la ordenanza, fortaleciendo su aplicabilidad.

Las disposiciones finales de la ordenanza complementan y refuerzan el marco normativo del proyecto de vivienda de interés social. Están diseñadas para garantizar la ejecución adecuada del proyecto, asegurando planificación técnica, sostenibilidad económica y coherencia normativa. Además, promueven la transparencia y la participación ciudadana como pilares fundamentales para el éxito del proyecto. Se recomienda implementar un sistema de monitoreo continuo para evaluar la eficacia de las disposiciones generales y transitorias, así como su impacto en el desarrollo habitacional del cantón Mejía.

➤ **CONCLUSIONES FINALES SOBRE EL PROYECTO DE ORDENANZA:**

La propuesta de ordenanza "Proyecto de Vivienda de Interés Social en Terreno Propio del Cantón Mejía" es un instrumento jurídico integral que garantiza el derecho a la vivienda digna en concordancia con la Constitución y la normativa nacional. Su estructura abarca desde las bases conceptuales hasta los procedimientos administrativos y técnicos, promoviendo la inclusión social, la sostenibilidad y la equidad en la asignación de recursos. Además, establece estándares claros para la planificación, construcción y fiscalización, asegurando un uso eficiente y transparente de los recursos municipales, al tiempo que prioriza a los sectores más vulnerables del cantón.

Tras el análisis del marco normativo pertinente, se concluye que la *"Propuesta de Ordenanza que Norma el Proyecto de Vivienda de Interés Social en Terreno Propio Dentro del Cantón Mejía"* es jurídicamente **VIABLE** para proceder a su evaluación y validación por la Comisión de Legislación del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía. La ordenanza refuerza su aplicabilidad mediante su alineación con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), garantizando coherencia con la planificación urbana y sostenible. Asimismo, fomenta la participación ciudadana y el control social, estableciendo mecanismos de supervisión y sanción frente a irregularidades. Este enfoque, junto con la inclusión de subsidios municipales y la prohibición de enajenación inicial de las viviendas, asegura que los beneficios lleguen directamente a los más necesitados, consolidando una herramienta normativa eficaz para enfrentar el déficit habitacional en el cantón Mejía.

4. RECOMENDACIÓN. –

- 4.1. En virtud de lo expuesto, esta Procuraduría Síndica considera que la propuesta de ordenanza bajo análisis, denominada **"PROPUESTA DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO PROPIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA"**, cumple con los requisitos técnicos y jurídicos necesarios para su tratamiento, es así que por la materia que trata esta ordenanza para su correspondiente análisis y revisión sean analizadas y validadas por la Comisión de Legislación, en estricto cumplimiento del procedimiento normativo establecido en la Ordenanza de Funcionamiento del Consejo Municipal.
- 4.2. Se remite el borrador de la propuesta de ordenanza, documento con las observaciones pertinentes y control de cambios en formato digital, con el objetivo de



optimizar recursos y facilitar el análisis detallado. Es indispensable que la Comisión valore estas recomendaciones en atención al marco legal aplicable y la competencia normativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, garantizando la viabilidad jurídica y técnica de la presente ordenanza.

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

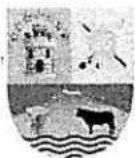
Atentamente,

Ab. Esp. Manuel Geovanny Pilaguano Gúañuna
PROCURADOR SÍNDICO
G.A.D. Municipal del Cantón Mejía.



ELABORADO POR:

Ab. Mario Andrade. Msc.



PROYECTO DE ORDENANZA

Unidad de
Inteligencia
Territorial

La presente
propuesta de
ordenanza se enfoca
en la gestión de la
vivienda de interés
social en el cantón
Mejía.



ORDENANZA QUE NORMA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en sus artículos 37 y 66, reconoce el derecho de las personas a una vida digna, que incluye, entre otros, el derecho a una vivienda adecuada, busca garantizar explícitamente el derecho de todas las personas a un hábitat seguro, y a una vivienda adecuada y digna, independientemente de su situación económica - social.

La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible busca un espacio de convivencia apto para un desarrollo próspero de las personas en armonía con la naturaleza, justo, equitativo, tolerante, abierto y socialmente inclusivo en el que se atiendan las necesidades de los más vulnerables, en el marco de respeto, protección y promoción de los derechos de todos los seres humanos. El Objetivo No. 11 de la agenda establece como primera meta, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.

Esta meta está vinculada directamente con la Observación General N.º 4 aprobada por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CESCR), aprobada el 13 de diciembre de 1991, esta se centra en el derecho a una vivienda adecuada y reconoce que el derecho a una vivienda adecuada es fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales. La vivienda adecuada no solo debe proporcionar cobijo, sino también garantizar seguridad, paz y dignidad.

El Estado, a través de la creación del proyecto de vivienda de interés social y la implementación de normativas, busca mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y fomentar el desarrollo sostenible y equitativo de la sociedad, mediante subsidios y financiamiento. En cuanto a asequibilidad de la vivienda, debe ser plena y sostenible priorizando a grupos en situación de desventaja como personas de bajos recursos económicos, adultos mayores, personas con discapacidad, personas que tienen enfermedades catastróficas, víctimas de desastres naturales, personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, víctimas de violencia, personas en extrema pobreza, mujeres cabezas de hogar.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía, con la finalidad de promover el buen vivir, *sumak kawsay*, atiende la necesidad de vivienda de interés social a través de la implementación de un instrumento normativo creando el proyecto de vivienda municipal y estableciendo el procedimiento para su ejecución, derecho establecido y reconocido en diferentes instrumentos internacionales de protección de derechos humanos y en la Constitución de la República del Ecuador que pone de manifiesto el derecho de las personas a una vida digna, que asegure el derecho a la vivienda, y evitando la expansión descontrolada de asentamientos informales.



CONSIDERANDO:

Que, el artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, en adelante la Constitución establece que son deberes primordiales del Estado, entre otros, 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.

Que, el artículo 11 numeral 2 inciso tercero de la Constitución, señala que el Estado adoptará medidas de acción afirmativas que promuevan la igualdad real en favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad.

Que, el artículo 14 de la Constitución reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*, y declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.

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

Que, el artículo 260 de la Constitución prescribe que el ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno.

Que, el artículo 375 de la Constitución establece que el Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, entre otras cosas, 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. 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 y, 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.

Que, el artículo 376 de la Constitución 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.

Que, el artículo 415 de la Constitución estipula que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.

Que, el artículo 3 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en adelante COOTAD, define el principio de coordinación y corresponsabilidad como la responsabilidad compartida que tienen todos los niveles de gobierno con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos. Para el cumplimiento de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera



articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. En este sentido, se podrán acordar mecanismos de cooperación voluntaria para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos.

Que, el artículo 54 del COOTAD, establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: "(...) i) *Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal.*"

Que, el artículo 147 del COOTAD, refiere que 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. Además, los planes y programas desarrollarán proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

Que, en concordancia con el artículo antes citado, los artículos 594 y 595 del COOTAD determinan que, ya sea por iniciativa propia o a pedido de otros gobiernos autónomos descentralizados, instituciones públicas o privadas sin fines de lucro, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá expropiar inmuebles o predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, para la construcción de viviendas o para llevar a cabo programas de urbanización y de vivienda popular. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos podrán realizar estos programas mediante convenios con los ministerios encargados del ramo y/u otros gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el artículo 481 del COOTAD establece que, para efectos de su enajenación, entre otros, los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Movilidad Humana, establece que las personas ecuatorianas retornadas tienen derecho a la inclusión social y económica en el país. Para ello, el Estado aplicará medidas de acción afirmativa en virtud de su pertenencia a un grupo de atención prioritaria de conformidad a esta Ley y su reglamento.

Que, el artículo 27 A, de la Ley Orgánica de Movilidad Humana determina que las y los ciudadanos ecuatorianos que retornan al territorio nacional, tienen derecho a acceder a una vivienda de conformidad con las políticas públicas que establezca el ente rector en materia de vivienda.

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social establece que la planificación local de hábitat y vivienda de interés social será parte integrante de los planes de ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo de los gobiernos autónomos descentralizados competentes, los cuales deberán considerar obligatoriamente el Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social y los principios consagrados en esta Ley. La planificación de los gobiernos autónomos descentralizados tendrá como objetivo establecer políticas, lineamientos y metas respecto del uso, la ocupación y la tenencia del suelo en el ámbito de sus competencias, con enfoque en la gestión de riesgos, asegurando el derecho al hábitat, a la ciudad y el acceso universal a la vivienda digna y adecuada, propendiendo el uso eficiente del suelo, y, priorizando los espacios subutilizados de las áreas urbanas para el desarrollo de programas habitacionales de vivienda de interés social.

Que, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, establece que el Derecho al hábitat y la vivienda, es el derecho de las personas a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades o centros poblados justos, inclusivos, seguros, sostenibles y



democráticos. El ente rector de hábitat y vivienda, así como los gobiernos autónomos descentralizados competentes, garantizarán el acceso a los servicios que se aglomeran para un hábitat, estando sujetos a las limitaciones establecidas por la normativa de la materia, el bien común y el interés general.

Que, el artículo 18 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, señala que la vivienda es un derecho humano constituyente de los derechos económicos, sociales y culturales, de cumplimiento progresivo y forma parte del derecho a un nivel de vida adecuado. La vivienda adecuada y digna es la infraestructura autónoma para vivir que presta las condiciones para el desarrollo integral básico de una familia. Toda familia, en sus diversos tipos, independientemente de su condición económica, podrá acceder a una vivienda adecuada y digna que cumpla el nivel mínimo habitacional definido en esta Ley. Es deber del Estado crear las condiciones que permitan el cumplimiento efectivo de ese derecho.

Que, el artículo 20 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés social, refiere que el ente rector de hábitat y vivienda, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, así como cualquier ente público o privado involucrado en proyectos de producción de cualquier tipo de vivienda de interés social, deberán garantizar el derecho a una vivienda adecuada y digna, de conformidad con los parámetros de construcción y demás características establecidas para el efecto por el ente rector de hábitat y vivienda.

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés social, señala que el Gobierno Central y los gobiernos autónomos descentralizados, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.

Que, el artículo 30 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés social refiere a la Vivienda de interés social como: *"la vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios; teniendo como población preeminente a las mujeres cabezas de hogar, las mujeres víctimas de violencia de género, las personas migrantes en condición de repatriadas y/o retornadas, que acrediten la condición de serlo, los ex combatientes de los conflictos bélicos de 1981 y 1995; y, todas las personas que integran la economía popular y solidaria, que presentan la necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar."*

La demarcación de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen el acceso, financiamiento y consecución de los proyectos, serán determinados en base a lo establecido por el ente rector de hábitat y vivienda, en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social."

Que, el artículo 31 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés social determina que se establecerá un subsidio que consistirá en un aporte estatal en dinero o en especie, total o parcial, otorgado a la beneficiaria o beneficiario, con el objeto de facilitarle la:

1. Adquisición de una vivienda de interés social nueva o usada o terreno con destino a autoconstrucción de vivienda de interés social;
2. Contribuciones al pago de cuotas de amortización e intereses de préstamos de adquisición de vivienda de interés social;



3. Recuperación, Ampliaciones, adecuaciones y mejoras de vivienda de interés social;
4. Obras de agua, saneamiento y acceso a energías, en terrenos donde se haya construido, se esté construyendo o se vaya a construir vivienda de interés social;
5. Titulación del terreno; y,
6. Reconstrucción de vivienda de interés social ante situaciones de emergencia, casos fortuitos o de fuerza mayor.
7. Construcción, recuperación y mejoramiento de vivienda de interés social en minga en terrenos comunitarios o asociativos de los pueblos y nacionalidades del Ecuador, así como en el régimen especial de Galápagos.

Que, el artículo 32 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social en su literal a.2 numeral 2 establece: *"La construcción de proyectos de vivienda de interés social podrá realizarse a través de alianzas estratégicas con el sector empresarial privado y a través de convenios, acuerdos o bajo otra modalidad contractual que diseñe el ente rector de vivienda con el sector cooperativo y con las organizaciones de la economía popular y solidaria, incluyendo a las organizaciones territoriales, comunales y barriales que promuevan la autoconstrucción o mejoramiento de vivienda de interés social en cumplimiento de la normativa legal vigente. Los ciudadanos podrán organizar comités, asociaciones y colectivos para la autoconstrucción de sus viviendas en terrenos propios. Se constituirán como organizaciones sin fines de lucro y serán incorporados como beneficiarios de los planes de subsidios que se ejecuten en el marco de la presente Ley."*

Que, el artículo 55 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social establece que en el caso de que la beneficiaria o el beneficiario de alguno de los subsidios contemplados en esta Ley no cumpla con los requisitos necesarios para devengar dicho subsidio; o, que no se le dé el destino al subsidio para el que fue concedido; o, que no cumpla con sus obligaciones crediticias; o, que se determine que por su condición económica no debía ser beneficiarios del subsidio, se procederá a cobrarle el valor total del subsidio otorgado hasta la fecha, más los respectivos intereses, de existir; y, más la multa que para el efecto determine el ente rector de hábitat y vivienda y los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, dentro del ámbito de sus competencias.

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social señala que los beneficiarios de cualquiera de los subsidios contemplados en esta Ley no podrán enajenar la vivienda en al menos diez años contados desde la transferencia de dominio, circunstancia que deberá ser anotada en el título de propiedad que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Que, el artículo 59 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social refiere que en caso de divergencias entre lo aprobado y lo construido, los promotores responsables de los proyectos serán sancionados por el ente rector de hábitat y vivienda o por el gobierno autónomo descentralizado, según corresponda, de conformidad con la normativa vigente, garantizando siempre el debido proceso.

Que, el artículo 59 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social señala que los profesionales responsables de los proyectos y los promotores que no terminen las obras en los plazos y condiciones aprobados serán sancionados con una multa equivalente al diez por ciento del valor del proyecto, sin perjuicio de su obligación de concluir las en el plazo que el ente rector de hábitat y vivienda o el gobierno autónomo descentralizado determine, según corresponda.

De incurrir nuevamente en demora será sancionado con el noventa por ciento del valor del proyecto, en cuyo caso la autoridad utilizará esos recursos para la terminación del proyecto.



Que, el artículo 1 del Reglamento del Artículo 104 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece que los ministerios, secretarías nacionales y demás instituciones del sector público podrán realizar transferencias directas de recursos públicos a favor de personas naturales o jurídicas de derecho privado, exclusivamente para la ejecución de programas o proyectos de inversión en beneficio directo de la colectividad. Los consejos sectoriales de política, en el caso de la Función Ejecutiva, los consejos regionales y provinciales y los concejos municipales o metropolitanos en el caso de los gobiernos autónomos descentralizados, mediante resolución, establecerán los criterios y orientaciones generales que deberán observar dichas entidades para la realización de las indicadas transferencias.

Que, el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A, tiene por objeto regular los requisitos y el procedimiento para el acceso a los subsidios e incentivos de vivienda de interés social; así como, el registro y calificación de proyectos de desarrollos inmobiliarios relacionados con estos tipos de vivienda.

Que, es de vital importancia diseñar los mecanismos técnicos y normativos que permitan el desarrollo de planes y programas de vivienda de interés social para la ciudadanía mejíense que le permita tener acceso a oportunidades de una vivienda digna, para el desarrollo integral básico de una familia.

En ejercicio de las facultades establecidas en el artículo 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, y de conformidad con los Arts. 7, 57 literales a), e) y x) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

EXPIDE LA:

“ORDENANZA QUE NORMA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA”

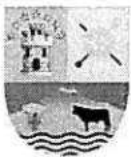
TÍTULO I GENERALIDADES

Art. 1.- Objeto. – La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el procedimiento técnico y legal para la planificación, regulación, control y ejecución del programa de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario dentro del cantón Mejía, en concordancia con el ordenamiento jurídico vigente en apego a las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Art. 2.- Ámbito de aplicación. - La presente ordenanza aplica en todo el territorio cantonal, es de aplicación obligatoria para todas las entidades y organismos públicos, así como para las personas naturales o jurídicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras que actúen de forma individual o colectiva en la provisión de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario.

Art. 3.- Fines. - Son fines de la presente Ordenanza:

- a. Garantizar la prestación del servicio público de vivienda de interés social a través de la generación y promoción de proyectos y planes habitacionales de iniciativa pública, privada o cooperativa;



- b. Promover la organización cooperativa y el desarrollo de la economía popular y solidaria en la planificación, oferta y solución de la demanda habitacional;
- c. Impulsar la asignación, generación y gestión de recursos públicos y privados para el desarrollo de la vivienda de interés social; y,
- d. Dotar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mejía de herramientas legales para el aprovisionamiento y gestión de la vivienda de interés social en el marco de sus competencias.
- e. Garantizar que los proyectos habitacionales se alineen con las disposiciones de planificación territorial definidas dentro del Plan de Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 4.- Principios.- La aplicación del presente marco normativo, la política pública de vivienda de interés social y los planes, proyectos o programas que se ejecuten en el marco del objeto de la presente Ordenanza, tendrán como fundamento los principios de igualdad y no discriminación, interculturalidad, justicia social, responsabilidad, calidad, eficiencia, continuidad, participación ciudadana, inclusión social y económica, solidaridad, honestidad, transparencia, enfoque de género e intergeneracional, concordancia territorial, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural.

Art. 5.- Definiciones.- Para efectos de aplicación de la presente ordenanza, se considerará las siguientes definiciones:

- a. **Vivienda de interés social:** La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, así como, a núcleos familiares de ingresos económicos bajos o medios que, tienen la necesidad de adquirir una vivienda propia y que no hayan recibido un beneficio similar previamente.
- b. **Sostenibilidad:** Entendida como el manejo racional de los recursos naturales de manera que se garantice la calidad de vida de la ciudadanía y de las futuras generaciones.
- c. **Planificación urbana y territorial:** La formulación de la planificación urbana deberá considerar la mitigación de los efectos sobre el medio ambiente, su adaptación, exposición y riesgos climáticos, antrópicos. Para ello, se promoverán procesos constructivos sostenibles, el desarrollo de capacidades técnicas y profesionales, la innovación tecnológica y la incorporación de conocimientos locales y ancestrales. El desarrollo y expansión urbana, preservará las zonas y suelos agrícolas.
- d. **Accesibilidad:** Se refiere a la condición de acceso que debe prestar la infraestructura para facilitar la movilidad y el desplazamiento autónomo de las personas, y las condiciones de seguridad.
- e. **Igualdad:** El acceso a la vivienda de interés social no será discriminatorio. Se garantizarán los derechos establecidos en la Constitución, el acceso a oportunidades, servicios y condiciones para una vida digna, serán iguales, privilegiando a los sectores menos favorecidos, garantizando el derecho a la ciudad, asegurando el reparto equitativo de los beneficios y cargas urbanísticas derivados de la planificación, el desarrollo y las intervenciones urbanas. Se procurará que los proyectos de vivienda de interés social no integren solamente a grupos socioeconómicos de bajos recursos, evitando así la creación de arrabales urbanos.
- f. **Asequibilidad:** Los programas y proyectos de iniciativa pública deberán asegurar el otorgamiento de incentivos y diseño para el acceso a la vivienda de interés social y servicios públicos de soporte a familias de menores recursos para lograr una vida digna.
- g. **Producción de vivienda de interés social:** Se entenderá como producción de vivienda de interés social al conjunto de acciones, individuales y/o colectivas, públicas y/o privadas destinadas a resolver el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo para tener viviendas dignas y adecuadas.
- h. **Participación ciudadana:** Se refiere a la intervención y cooperación activa de la sociedad civil, de forma individual o a través de sus organizaciones sociales, en la toma de decisiones, la coproducción de los planes urbanos, gestión urbana, monitoreo y rendición de cuentas, en las diferentes escalas de planificación urbana determinadas en la presente ley.
- i. **Ubicación:** La vivienda de interés social debe estar ubicada preferentemente en lugares que permitan el acceso a los servicios públicos. La vivienda de interés social no debe construirse en lugares que estén amenazados por problemas de contaminación o riesgos naturales no mitigables.



- j. **Vivienda durable y progresiva:** Se procurará que los materiales y características constructivas permitan que la vivienda de interés social pueda mantener su habitabilidad de forma permanente y que pueda ampliarse para atender el crecimiento familiar.
- k. **Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas:** Es la autorización emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, dirigido al propietario del inmueble, para desarrollar en dentro de su predio obras de construcción nueva en los casos establecidos en la presente ordenanza.

TÍTULO II

REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Art. 6.- Requisitos. – Todas las personas que soliciten ser parte del proyecto de dotación de vivienda de interés social, deberán cumplir con los siguientes requisitos y presentarlos a la municipalidad:

- a. Copia legible de la escritura del terreno en el que solicita la implantación de la vivienda de interés social, con razón de inscripción del Registro de la Propiedad, el terreno deberá estar a nombre del solicitante, no se aceptarán en el proyecto de vivienda de interés social terrenos con escrituras en derechos y acciones, con promesa de compra venta, con prohibición de enajenar, en asentamientos humanos de hecho, zonas de riesgo no mitigable, o con hipoteca a menos que la entidad financiera con la que se encuentra hipotecado el bien certifique que se autoriza la construcción de una vivienda.
- b. Certificado de Gravámenes actualizado en el que se demuestre que el terreno en el que se construirá la vivienda no posee gravamen, (se exceptúan las segundas hipotecas por obras de infraestructura sin prohibición de enajenar).
- c. Certificado de bienes del registrador de la propiedad en el que demuestre que el solicitante no posee más propiedades inmuebles además del terreno en el que se va a construir la vivienda.
- d. Pago del Impuesto Predial actualizado del terreno en el que se va a construir la vivienda de interés social.
- e. Copia de cédula y papeleta de votación de los propietarios y personas de su núcleo familiar. El beneficiario deberá ser residente del Cantón Mejía, por más de cinco años, mayor de edad.
- f. Llenar el formulario de "Solicitud-VIS-Mejía" de déficit cualitativo o cuantitativo de vivienda, previo a la aprobación de la Dirección de Planificación Territorial, conforme a los parámetros establecidos en la presente ordenanza. Este deberá ser firmado por el o los beneficiarios del proyecto de vivienda de interés social y se podrá señalar si existe un beneficiario con discapacidad dentro del núcleo familiar, en este caso el proyecto deberá contemplar la norma NEC-HS-AU.
- g. IPRUS (Informe Predial de Regulación Urbana de Suelo) con todas las observaciones resueltas.
- h. Certificado de factibilidad o dotación de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado en caso de que el IPRUS determine que el terreno no posee servicios. El terreno deberá contar con estos servicios básicos para ser beneficiario del presente proyecto.
- i. El núcleo familiar no debe poseer ingresos mensuales mayores a dos puntos cinco salarios básicos unificados, para demostrar esto el solicitante deberá adjuntar roles de pagos, certificados de ingresos,



mecanizado del IESS, declaración del impuesto a la renta del último año o declaración juramentada ante Notario Público de ingresos del postulante y de las personas mayores de edad de su núcleo familiar, en caso de no tener RUC, RIMPE o relación de dependencia declararlo mediante el formulario "Solicitud-VIS-Mejía"

- j. El beneficiario no deberá poseer bienes inmuebles a nivel nacional, a excepción del terreno propio en el que se construirá la vivienda, por esto deberá adjuntar declaración juramentada realizada ante Notario Público, de que el terreno en el que se construirá la vivienda es el único inmueble que posee el beneficiario, deberá, además, declarar que no posee vivienda, y no ha recibido previamente un beneficio similar al de la presente ordenanza.
- k. El beneficiario deberá demostrar que cuenta con capacidad de endeudamiento con una entidad financiera o ahorros equivalentes al costo de la contraparte de la vivienda, para lo que adjuntará un pronunciamiento de la entidad financiera o el aporte económico a la cuenta creada para el financiamiento del proyecto de vivienda de interés social. El solicitante podrá solicitar el crédito ante cualquier entidad financiera nacional, que se encuentre regulada y autorizada por la Superintendencia de Bancos o por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria. La Municipalidad prestará especial atención a las personas en condición de doble vulnerabilidad.
- l. Ajuste a la cartografía emitido por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, con levantamiento realizado por la Dirección de Obras Públicas.
- m. Certificado de la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros de replanteo del borde superior de quebrada en caso de que el terreno tenga afectación por quebrada.
- n. Pronunciamientos de los entes rectores sobre las afectaciones que pueda tener el terreno de ser el caso.

En caso de que el solicitante mantenga sociedad conyugal o unión de hecho debidamente registrada, deberá presentar y cumplir con los requisitos conjuntamente con su cónyuge o conviviente.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía exonera el 100% de las tasas generadas para los beneficiarios que apliquen al presente proyecto de vivienda.

TÍTULO III

BENEFICIO ECONÓMICO

Art. 7.- Presupuesto referencial para la construcción de vivienda de interés social en terreno propiedad del beneficiario. – Es el costo total de construcción del prototipo de vivienda que implemente el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, aprobado mediante resolución administrativa de la máxima autoridad, que no podrá superar los 102 salario básico unificado, de conformidad con el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A.

El precio por metro cuadrado de construcción no podrá superar los 2.49 salarios básicos unificados; para el cálculo del valor por metro cuadrado de construcción se considerará la vivienda terminada.

Art. 8.- Aporte económico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía. – Los solicitantes que cumplan con los requisitos descritos en la presente ordenanza serán beneficiarios de un aporte equivalente a \$2.000 (Dos mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100) en material de construcción por parte de la municipalidad para la construcción de su vivienda. Monto que se descontará del



presupuesto referencial para la construcción de vivienda de interés social, dando como resultado la contraparte que deberá pagar el solicitante por su vivienda. Una vez verificado el cumplimiento de los requisitos no se cobrarán tasas administrativas para la ejecución de los procedimientos relacionados con el presente proyecto.

Se realizará la transferencia directa de fondos públicos para material de construcción, obedeciendo los criterios y orientaciones generales establecidas mediante Resolución Municipal No. GADMCM-SECGRAL-2015-0078-R, de fecha 01 de septiembre de 2015 para la realización de la transferencia de fondos.

Estas transferencias de fondos podrán realizarse con convenios de alianzas estratégicas con el sector empresarial privado, acuerdos o bajo otra modalidad contractual con el sector cooperativo y con las organizaciones de la economía popular y solidaria, incluyendo a las organizaciones territoriales, comunales y barriales que promuevan la autoconstrucción o mejoramiento de vivienda de interés social en cumplimiento de la normativa legal vigente.

Art. 9.- Requisitos que deben cumplir los comités, asociaciones o colectivos. – Los ciudadanos podrán organizar comités, asociaciones y colectivos para la autoconstrucción de sus viviendas en terrenos propios, cumpliendo las disposiciones del Código Civil. Se constituirán como organizaciones sin fines de lucro y serán incorporados como beneficiarios de los planes de subsidios, de este modo el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, podrá transferir los fondos a comités, asociaciones o colectivos constituidos únicamente con el fin de dotar de vivienda de interés social a los beneficiarios que cumplan con los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

Art. 10.- Procedimiento para el financiamiento del proyecto de vivienda de interés social en terreno propio del beneficiario. – La persona jurídica con la que se firme el convenio para la transferencia de fondos será la encargada de destinar dichos fondos a la construcción de vivienda de interés social conjuntamente con el aporte económico de los beneficiarios cumpliendo los tiempos establecidos en el cronograma de obras aprobado por la Dirección de Obras Públicas de la municipalidad.

En el caso de que la beneficiaria o el beneficiario de los aportes contemplados en la presente ordenanza no cumpla con los requisitos necesarios para devengar dicho aporte; o, que no se le dé el destino al aporte para el que fue concedido; o, que no cumpla con sus obligaciones o a su vez, se determine que por su condición económica no debía ser beneficiarios del aporte, se procederá a cobrarle el valor total del aporte otorgado hasta la fecha, más los respectivos intereses, de existir; se realizará el traslado de dicho material a otro beneficiario que aún no haya recibido dicho beneficio, el aporte de la municipalidad deberá ser devuelto en un plazo máximo de 3 meses.

De no llegar a un acuerdo para la reposición de los fondos la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía, podrá iniciar las acciones legales pertinentes para la recuperación de dichos aportes municipales.

Art. 11.- Información errónea. – En caso de comprobarse que el solicitante entregó información errónea por error voluntario o involuntario y supera los ingresos mencionados en la presente ordenanza o no cumple con los parámetros de la misma para obtener el aporte económico de la municipalidad, deberá pagar el total del costo de la vivienda a la municipalidad prorrogables hasta por 2 años y cobrables conjuntamente con el impuesto predial y ejecutable vía coactiva.

Art. 12.- Solicitantes que no aplican al aporte económico de la municipalidad. – En caso de que el solicitante no cumpla con los requisitos establecidos en el Art. 6 literal i) de la presente ordenanza no podrá ser beneficiario del aporte económico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para la dotación de vivienda de interés social, sin embargo, para que el solicitante siga siendo parte del proyecto de vivienda de interés social, únicamente por tratarse de su primera vivienda, deberá contar con capacidad de endeudamiento demostrada mediante certificación de una entidad financiera o el depósito de los ahorros equivalentes al 100% del valor del presupuesto referencial para la construcción de vivienda de interés social, más un 2% del costo del presupuesto referencial para la construcción de vivienda de interés social, como recargo por tasa administrativa, recargo que para el presente proyecto incluirá el cobro de todos los procedimientos municipales que deban realizarse hasta la obtención del permiso de habitabilidad.



El solicitante podrá solicitar el crédito ante cualquier entidad financiera nacional, que se encuentre regulada y autorizada por la Superintendencia de Bancos o por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

TÍTULO IV

PROCEDIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 13.- Aprobaciones y permisos. – Una vez cumplidos los requisitos, estos serán revisados por la Dirección de Planificación Territorial, quienes, constatando el cumplimiento de los mismos, solicitarán a la Dirección de Obras Públicas implantar el proyecto de vivienda de interés social en el terreno propio del beneficiario, pudiendo redistribuir o incrementar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del terreno y ocupar retiros en caso de que los aprovechamientos urbanísticos no sean suficientes para la construcción de la vivienda de interés social. En caso de incremento del COS no se permitirá otra construcción en el terreno que no sea la vivienda de interés social. Se deberá observar los parámetros definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

No se permitirá construcciones en zona de riesgo o áreas protegidas por su sensibilidad ecológica o patrimonial, cuando la normativa así lo especifique, se respetarán retiros de quebradas y áreas de protección, afectación y derechos de los flujos hídricos e infraestructura.

De ser factible la implantación de la vivienda, el beneficiario deberá cancelar la tasa única por servicios administrativos del proyecto de ser el caso y se solicitará los planos respectivos a la Dirección de Obras Públicas para su aprobación y emisión de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas.

Art. 14.- Construcción y controles. – Una vez aprobados los planos y obtenida la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas por parte de la municipalidad se realizará el procedimiento de construcción de conformidad con la Resolución No. 009-CTUGS-2020 expedida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, para el efecto el Director de Obras Públicas delegará a un fiscalizador quien hará las veces de representante técnico de los beneficiarios y dará fe de la correcta ejecución de la obra mediante los informes técnicos, documentación que será emitida a la Dirección de Planificación Territorial hasta la obtención del certificado de habitabilidad.

Art. 15.- Seguimiento del cronograma valorado de obra. – El Fiscalizador designado será el encargado de coordinar y asegurar la correcta ejecución de obra conforme al presupuesto referencial en los tiempos aprobados.

Art. 16.- Informe de control de buen uso de los recursos. – La Dirección Financiera será la encargada de generar el informe de buen uso de los recursos otorgados como aporte económico por la municipalidad para el proyecto de vivienda de interés social en cumplimiento a lo establecido en la Resolución Municipal No. GADMCM-SECGRAL-2015-0078-R, de fecha 01 de septiembre de 2015, una que se emita el certificado de habitabilidad, dicho informe se realizará por vivienda construida. En el caso de encontrar observaciones se aplicará el procedimiento de conformidad con el artículo 10 de la presente ordenanza.

Art. 17.- Mejoras o variaciones durante la construcción. – Se permiten mejoras o variaciones no estructurales en las viviendas según solicitud que pueda realizar el beneficiario, siempre que los costos extra que genere dichas mejoras o variaciones corran por cuenta de los beneficiarios, estas mejoras o variaciones en el diseño original deberán contar con la aprobación del fiscalizador a cargo de la obra y el beneficiario podrá realizar la actualización de los planos hasta la obtención del permiso de habitabilidad según lo definido en el cronograma de obra que para el efecto realice la Dirección de Obras Públicas, debiendo especificar en el mismo la fecha de obtención del certificado de habitabilidad.

Art. 18.- De la prohibición de enajenar. – Una vez obtenido el certificado de habitabilidad por parte de la municipalidad, se suscribirá la resolución de adjudicación, la cual incluirá una disposición en la que conste la



prohibición de enajenar por cinco años para aquellas viviendas que hayan recibido el aporte económico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, tiempo que se contará a partir de su suscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Mejía, para que el beneficiario realice la suscripción y trámites respectivos.

Art. 19.- Del levantamiento de la prohibición de enajenar. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, a petición de la parte interesada, podrá levantar la prohibición de enajenar solamente en caso de cumplimiento del plazo, para lo cual, el beneficiario realizará el trámite respectivo del levantamiento hasta su nueva inscripción en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO V

DÉFICIT Y DEMANDA HABITACIONAL

Art. 20.- Estándares mínimos de los proyectos de vivienda de interés social. -

a. Estándares mínimos de vivienda de interés social en conjuntos o urbanizaciones:

- i. Contar con acceso a agua;
- ii. Contar con dotación de energía eléctrica;
- iii. Contar con dotación de sistema de alcantarillado o biodigestor, el biodigestor puede ser individual o comunitario y podrá instalarse durante el proceso constructivo, para esto dicho sistema debe constar en los planos a aprobarse para el permiso de construcción correspondiente.

b. Estándares mínimos de vivienda de interés social en terrenos propios o donados por el estado:

- i. Contar con acceso a agua;
- ii. Contar con dotación de energía eléctrica;
- iii. Contar con dotación de sistema de alcantarillado o biodigestor, el biodigestor, podrá instalarse durante el proceso constructivo, para esto dicho sistema debe constar en los planos a aprobarse para el permiso de construcción correspondiente.

Art. 21.- Déficit habitacional cualitativo. - Se reconoce el déficit cualitativo cuando el solicitante de la vivienda de interés social sea mayor de edad y posea una vivienda, descrita en las siguientes condiciones:

- a. La vivienda se encuentra declarada en estado de ruina por el concejo municipal y posee orden de derrocamiento; de conformidad con la normativa aplicable;
- b. La vivienda se encuentra con afectaciones estructurales graves e irreversibles;
- c. Las habitaciones de su actual vivienda no son capaces de albergar a la o las cabezas de hogar, hijos varones, hijas mujeres, u otras como ansianos o discapacitados en habitaciones diferentes, con espacio suficiente para su cama individual y ropero de por lo menos 0.80 metros de frente por 0.6 metros de fondo por persona, con un espacio mínimo de circulación de 0.60 metros entre los roperos y las camas;
- d. Cuando su vivienda actual no cuenta con sala, comedor, cocina, baño completo compartido y sus respectivas habitaciones según las cargas familiares con las medidas mínimas definidas en la presente ordenanza para estos espacios.

El solicitante informará el déficit cualitativo en el formulario Solicitud-VIS-Mejía adjunto a los requisitos, la Dirección de Planificación Territorial determinará el déficit cualitativo mediante informe realizado posterior a una visita de campo con los parámetros establecidos en el presente artículo.

Art. 22.- Déficit habitacional cuantitativo. - Se reconoce el déficit cuantitativo cuando el solicitante de la vivienda de interés social sea mayor de edad y no posea vivienda.

Art. 23.- Demanda habitacional. - Se entenderá como demanda habitacional a las personas que cumplan con los parámetros técnicos del déficit habitacional cualitativo o cuantitativo y además posean la capacidad de pago



o endeudamiento requerida para ser beneficiarios de los proyectos de vivienda de interés social de la municipalidad según los requisitos establecidos.

Art. 24.- Tipos de proyectos. – Se podrá generar diversos proyectos de vivienda de interés social en los que definirá claramente los diseños, costos y modelos de gestión con viabilidad técnica y financiera para su aplicación mediante Resolución Administrativa expedido por el Alcalde y el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, basados en los parámetros de la presente ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – La Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, será la responsable de ejecutar los diseños, costos y modelos de los tipos de proyectos de vivienda de interés social, y emitir el expediente al ente rector de hábitat y vivienda para que califique el proyecto conforme a los parámetros que emita para el efecto, siempre y cuando se contemple el aporte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

SEGUNDA. – La Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, será la dirección responsable de llevar a cabo el proceso administrativo correspondiente para que se incluya en el Plan Operativo Anual (POA) de cada año los fondos destinados a proyectos de vivienda de interés social.

TERCERA. – Para la dotación de vivienda de interés social se deberá observar y respetar los parámetros técnicos establecidos en la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN MEJÍA.

CUARTA. – En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza, se sujetará a las disposiciones y lineamientos emitidos desde el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ÚNICA – La socialización de la presente ordenanza deberá iniciar dentro de los 30 días hábiles posteriores a su publicación oficial, para aquello la Dirección de Comunicación Social y la Dirección de Participación Ciudadana será la encargada de difundir la presente Ordenanza por todos los medios de comunicación disponibles y socializarán a través de la organización de talleres, conferencias o mesas redondas, para conocimiento pleno de la ciudadanía.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. – La presente Ordenanza deja sin efecto todas las ordenanzas y normativas de igual o menor jerarquía que se contrapongan.

DISPOSICIÓN FINAL



ÚNICA. – La presente ordenanza entrará en vigencia una vez que sea sancionada por el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía y publicada en el Registro Oficial, así como en la Gaceta Oficial. Adicionalmente, se dispondrá su difusión en el portal web oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para conocimiento público.

BORRADOR



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCIÓN DE
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Memorando No. GADMCM-DIPLAT-216-2024

Machachi, 12 de diciembre de 2024

PARA: Tnlgo. Jorge Carpio
Presidente de la Comisión de Legislación

ASUNTO: PROYECTO DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA.

De mi consideración:

Por medio del presente me permito remitir el PROYECTO DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA, una vez que se ha subsanado las observaciones que se generaron durante la sesión extraordinaria de la Comisión de Legislación llevada a cabo el día 10 de diciembre de 2024, las cuales son las siguientes:

ORDENANZA TRATADA EN SESIÓN EXTRAORDINARIA	SUBSANACIÓN
Nombre de la Ordenanza: <i>ORDENANZA QUE NORMA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA</i>	Cambio Propuesto: DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA
Dentro de los Considerando se establecía: <i>"Que, el artículo 59 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social señala que los profesionales responsables de los proyectos y los promotores que no terminen las obras en los plazos y condiciones aprobados serán sancionados con una multa equivalente al diez por ciento del valor del proyecto, sin perjuicio de su obligación de concluir las en el plazo que el ente rector de hábitat y vivienda o el gobierno autónomo descentralizado determine, según corresponda."</i>	Cambio Propuesto: "Que, el artículo 60 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social señala que los profesionales responsables de los proyectos y los promotores que no terminen las obras en los plazos y condiciones aprobados serán sancionados con una multa equivalente al diez por ciento del valor del proyecto, sin perjuicio de su obligación de concluir las en el plazo que el ente rector de hábitat y vivienda o el gobierno autónomo descentralizado determine, según corresponda."
En el artículo 5 del proyecto de ordenanza presentado se establecieron 11 definiciones,	Cambio Propuesto:

WILSON
RODRÍGUEZ
Alcalde



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SALA DE CONCEJALES

12 DIC 2024 HORA 16h13

RECIBIDO

Cristina C
FIRMA

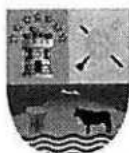
DIR. Machachi, Palacio Municipal
Jose Mejia E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 122
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCIÓN DE
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

sin embargo, se mocionó incluir la definición de promotor.	<i>1.-Promotor: Es la persona natural o jurídica que se encarga de planificar, financiar y ejecutar proyectos de urbanización o edificación, haciendo las diligencias necesarias ante la administración municipal para conseguirlo.</i>
<i>Art. 6 Requisitos. - (...) b) Certificado de Gravámenes actualizado en el que se demuestre que el terreno en el que se construirá la vivienda no posee gravamen, (se exceptúan las segundas hipotecas por obras de infraestructura sin prohibición de enajenar)</i>	Cambio Propuesto: <i>b. Certificado de Gravámenes actualizado en el que se demuestre que el terreno en el que se construirá la vivienda no posee gravamen, (se exceptúan las segundas hipotecas por obras de infraestructura)</i>
<i>Art. 6 Requisitos. - (...) l) Ajuste a la cartografía emitido por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, con levantamiento realizado por la Dirección de Obras Públicas.</i>	Cambio Propuesto: <i>l. Certificado de ajuste a la cartografía emitido por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, con levantamiento realizado por la Dirección de Obras Públicas.</i>
En el artículo 6 del proyecto de ordenanza presentado se establecieron 14 requisitos, sin embargo, se mocionó incluir un requisito adicional sobre afectaciones viales.	Cambio Propuesto: <i>o. En caso de que existan afectaciones viales, estas deberán ser emitidas por el ente rector correspondiente.</i>
<i>Art. 7.- Presupuesto referencial para la construcción de vivienda de interés social en terreno propiedad del beneficiario. – Es el costo total de construcción del prototipo de vivienda que implemente el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, aprobado mediante resolución administrativa de la máxima autoridad, que no podrá superar los 102 salario básico unificado, de conformidad con el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A. (...)</i>	Cambio Propuesto: <i>Art. 7.- Presupuesto referencial para la construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario. – Es el costo total de construcción del prototipo de vivienda que implemente el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, aprobado mediante resolución administrativa de la máxima autoridad, que no podrá superar los 102 salario básico unificado, de conformidad con el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A, su área estará contemplada entre los 57 m2 hasta los 70 m2.</i>
<i>Art. 8.- Aporte económico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía. – Los solicitantes que cumplan con los requisitos descritos en la presente ordenanza serán beneficiarios de un aporte equivalente a \$2.000 (Dos mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100) en material de construcción por parte de la</i>	Cambio Propuesto: <i>Art. 8.- Aporte económico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía. – Los solicitantes que cumplan con los requisitos descritos en la presente ordenanza serán beneficiarios de un aporte equivalente a 4.5 salarios básicos unificados, en material de construcción por parte de la</i>



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCIÓN DE
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

<i>municipalidad para la construcción de su vivienda (...)</i>	<i>municipalidad para la construcción de su vivienda (...)</i>
Art. 13.- Aprobaciones y permisos. – Una vez cumplidos los requisitos, estos serán revisados por la Dirección de Planificación Territorial, quienes, constatando el cumplimiento de los mismos, solicitarán a la Dirección de Obras Públicas implantar el proyecto de vivienda de interés social en el terreno propio del beneficiario, pudiendo redistribuir o incrementar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del terreno y ocupar retiros en caso de que los aprovechamientos urbanísticos no sean suficientes para la construcción de la vivienda de interés social. En caso de incremento del COS no se permitirá otra construcción en el terreno que no sea la vivienda de interés social. Se deberá observar los parámetros definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente. (...)	Cambio Propuesto: Art. 13.- Aprobaciones y permisos. – Una vez cumplidos los requisitos, estos serán revisados por la Dirección de Planificación Territorial, quienes, constatando el cumplimiento de los mismos, solicitarán a la Dirección de Obras Públicas implantar el proyecto de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario, se podrá redistribuir o incrementar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del terreno y ocupar retiros en caso de que los aprovechamientos urbanísticos no sean suficientes para la construcción de la vivienda de interés social. En caso de incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo no se permitirá otra construcción en el terreno que no sea la vivienda de interés social. Se deberá observar los parámetros definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.
Dentro del artículo 21 se contempla 4 condiciones, sin embargo, se sugirió contemplar viviendas en zonas de riesgo.	Cambio Propuesto: Art. 21.- Déficit habitacional cualitativo. – Se reconoce el déficit cualitativo cuando el solicitante de la vivienda de interés social sea mayor de edad y posea una vivienda, descrita en las siguientes condiciones: e.- Viviendas que se encuentren en zonas de riesgos no mitigables dentro del cantón Mejía.
Se contempla una única Disposición Transitoria	Cambio Propuesto: PRIMERA. – La socialización de la presente ordenanza deberá iniciar dentro de los 30 días hábiles posteriores a su publicación oficial, para aquello la Dirección de Comunicación Social y la Dirección de Participación Ciudadana será la encargada de difundir la presente Ordenanza por todos los medios de comunicación disponibles y socializarán a través de la organización de talleres, conferencias o mesas redondas, para conocimiento pleno de la ciudadanía.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCIÓN DE
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

SEGUNDA. – En un plazo de treinta (30) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Obras Públicas elaborará el formulario correspondiente para el levantamiento topográfico en caso de solicitud del beneficiario.

TERCERA. - En un plazo de treinta (30) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación Territorial elaborará el Formulario "SOLICITUD-VIS MEJIA" la misma que puede estar sujeta solamente a modificaciones de carácter administrativo.

En virtud de lo expuesto, solicito seguir con el trámite respectivo, esto con apego a lo que determina el Art. 10 de la Resolución Administrativa Nro. GADMCM-2021-092-RA, esto es:

"Artículo 10.- Estructura Orgánica Descriptiva:

c.1.5 COMISIÓN DE LEGISLACIÓN. - Le corresponde conocer y emitir informes sobre proyectos normativos que requiera el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, mediante:

- Resolución del Concejo Municipal;
- Delegación del alcalde o alcaldesa;
- Iniciativa de la propia comisión."

Con sentimientos de distinguida consideración,

Atentamente,

Arq. Johnny David Gamboa Martínez
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
jh





PROYECTO DE ORDENANZA

Unidad de
Inteligencia
Territorial

La presente
propuesta de
ordenanza se enfoca
en la gestión de la
vivienda de interés
social en el cantón
Mejía.



ORDENANZA QUE NORMA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en sus artículos 37 y 66, reconoce el derecho de las personas a una vida digna, que incluye, entre otros, el derecho a una vivienda adecuada, busca garantizar explícitamente el derecho de todas las personas a un hábitat seguro, y a una vivienda adecuada y digna, independientemente de su situación económica - social.

La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible busca un espacio de convivencia apto para un desarrollo próspero de las personas en armonía con la naturaleza, justo, equitativo, tolerante, abierto y socialmente inclusivo en el que se atiendan las necesidades de los más vulnerables, en el marco de respeto, protección y promoción de los derechos de todos los seres humanos. El Objetivo No. 11 de la agenda establece como primera meta, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.

Esta meta está directamente vinculada con la Observación General N.º 4, aprobada el 13 de diciembre de 1991 por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CESCR). Esta observación se centra en el derecho a una vivienda adecuada y reconoce que dicho derecho es fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales. La vivienda adecuada no solo debe proporcionar cobijo, sino también garantizar seguridad, paz y dignidad.

El Estado, a través de la creación de programas de vivienda de interés social y la implementación de normativas, busca mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y fomentar el desarrollo sostenible y equitativo de la sociedad, mediante subsidios y financiamiento. En cuanto a asequibilidad de la vivienda, debe ser plena y sostenible priorizando a grupos en situación de desventaja como personas de bajos recursos económicos, adultos mayores, personas con discapacidad, personas que tienen enfermedades catastróficas, víctimas de desastres naturales, personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, víctimas de violencia, personas en extrema pobreza, mujeres cabezas de hogar.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía, con la finalidad de promover el buen vivir, sumak kawsay, atiende la necesidad de vivienda de interés social a través de la implementación de un instrumento normativo creando el programa de vivienda municipal y estableciendo el procedimiento para su ejecución, derecho establecido y reconocido en diferentes instrumentos internacionales de protección de derechos humanos y en la Constitución de la República del Ecuador que pone de manifiesto el derecho de las personas a una vida digna, que asegure el derecho a la vivienda, y evitando la expansión descontrolada de asentamientos informales.



CONSIDERANDO:

Que, el artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, en adelante la Constitución establece que son deberes primordiales del Estado, entre otros, 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.

Que, el artículo 11 numeral 2 inciso tercero de la Constitución, señala que el Estado adoptará medidas de acción afirmativas que promuevan la igualdad real en favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad.

Que, el artículo 14 de la Constitución reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*, y declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.

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

Que, el artículo 260 de la Constitución prescribe que el ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno.

Que, el artículo 375 de la Constitución establece que el Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, entre otras cosas, 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. 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 y, 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.

Que, el artículo 376 de la Constitución 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.

Que, el artículo 415 de la Constitución estipula que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.

Que, el artículo 3 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en adelante COOTAD, define el principio de coordinación y corresponsabilidad como la responsabilidad compartida que tienen todos los niveles de gobierno con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos. Para el cumplimiento de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera



articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. En este sentido, se podrán acordar mecanismos de cooperación voluntaria para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos.

Que, el artículo 54 del COOTAD, establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: "(...) i) *Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal.*"

Que, el artículo 147 del COOTAD, refiere que 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. Además, los planes y programas desarrollarán proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

Que, en concordancia con el artículo antes citado, los artículos 594 y 595 del COOTAD determinan que, ya sea por iniciativa propia o a pedido de otros gobiernos autónomos descentralizados, instituciones públicas o privadas sin fines de lucro, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá expropiar inmuebles o predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, para la construcción de viviendas o para llevar a cabo programas de urbanización y de vivienda popular. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos podrán realizar estos programas mediante convenios con los ministerios encargados del ramo y/u otros gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el artículo 481 del COOTAD establece que, para efectos de su enajenación, entre otros, los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Movilidad Humana, establece que las personas ecuatorianas retornadas tienen derecho a la inclusión social y económica en el país. Para ello, el Estado aplicará medidas de acción afirmativa en virtud de su pertenencia a un grupo de atención prioritaria de conformidad a esta Ley y su reglamento.

Que, el artículo 27 A, de la Ley Orgánica de Movilidad Humana determina que las y los ciudadanos ecuatorianos que retornan al territorio nacional, tienen derecho a acceder a una vivienda de conformidad con las políticas públicas que establezca el ente rector en materia de vivienda.

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social establece que la planificación local de hábitat y vivienda de interés social será parte integrante de los planes de ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo de los gobiernos autónomos descentralizados competentes, los cuales deberán considerar obligatoriamente el Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social y los principios consagrados en esta Ley. La planificación de los gobiernos autónomos descentralizados tendrá como objetivo establecer políticas, lineamientos y metas respecto del uso, la ocupación y la tenencia del suelo en el ámbito de sus competencias, con enfoque en la gestión de riesgos, asegurando el derecho al hábitat, a la ciudad y el acceso universal a la vivienda digna y adecuada, propendiendo el uso eficiente del suelo, y, priorizando los espacios subutilizados de las áreas urbanas para el desarrollo de programas habitacionales de vivienda de interés social.

Que, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, establece que el Derecho al hábitat y la vivienda, es el derecho de las personas a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades o centros poblados justos, inclusivos, seguros, sostenibles y



democráticos. El ente rector de hábitat y vivienda, así como los gobiernos autónomos descentralizados competentes, garantizarán el acceso a los servicios que se aglomeran para un hábitat, estando sujetos a las limitaciones establecidas por la normativa de la materia, el bien común y el interés general.

Que, el artículo 18 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, señala que la vivienda es un derecho humano constituyente de los derechos económicos, sociales y culturales, de cumplimiento progresivo y forma parte del derecho a un nivel de vida adecuado. La vivienda adecuada y digna es la infraestructura autónoma para vivir que presta las condiciones para el desarrollo integral básico de una familia. Toda familia, en sus diversos tipos, independientemente de su condición económica, podrá acceder a una vivienda adecuada y digna que cumpla el nivel mínimo habitacional definido en esta Ley. Es deber del Estado crear las condiciones que permitan el cumplimiento efectivo de ese derecho.

Que, el artículo 20 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés social, refiere que el ente rector de hábitat y vivienda, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, así como cualquier ente público o privado involucrado en proyectos de producción de cualquier tipo de vivienda de interés social, deberán garantizar el derecho a una vivienda adecuada y digna, de conformidad con los parámetros de construcción y demás características establecidas para el efecto por el ente rector de hábitat y vivienda.

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés social, señala que el Gobierno Central y los gobiernos autónomos descentralizados, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.

Que, el artículo 30 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés social refiere a la Vivienda de interés social como: *"la vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios; teniendo como población preeminente a las mujeres cabezas de hogar, las mujeres víctimas de violencia de género, las personas migrantes en condición de repatriadas y/o retornadas, que acrediten la condición de serlo, los ex combatientes de los conflictos bélicos de 1981 y 1995; y, todas las personas que integran la economía popular y solidaria, que presentan la necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar."*

La demarcación de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen el acceso, financiamiento y consecución de los proyectos, serán determinados en base a lo establecido por el ente rector de hábitat y vivienda, en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social."

Que, el artículo 31 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés social determina que se establecerá un subsidio que consistirá en un aporte estatal en dinero o en especie, total o parcial, otorgado a la beneficiaria o beneficiario, con el objeto de facilitarle la:

1. Adquisición de una vivienda de interés social nueva o usada o terreno con destino a autoconstrucción de vivienda de interés social;
2. Contribuciones al pago de cuotas de amortización e intereses de préstamos de adquisición de vivienda de interés social;



3. Recuperación, Ampliaciones, adecuaciones y mejoras de vivienda de interés social;
4. Obras de agua, saneamiento y acceso a energías, en terrenos donde se haya construido, se esté construyendo o se vaya a construir vivienda de interés social;
5. Titulación del terreno; y,
6. Reconstrucción de vivienda de interés social ante situaciones de emergencia, casos fortuitos o de fuerza mayor.
7. Construcción, recuperación y mejoramiento de vivienda de interés social en minga en terrenos comunitarios o asociativos de los pueblos y nacionalidades del Ecuador, así como en el régimen especial de Galápagos.

Que, el artículo 32 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social en su literal a.2 numeral 2 establece: *"La construcción de proyectos de vivienda de interés social podrá realizarse a través de alianzas estratégicas con el sector empresarial privado y a través de convenios, acuerdos o bajo otra modalidad contractual que diseñe el ente rector de vivienda con el sector cooperativo y con las organizaciones de la economía popular y solidaria, incluyendo a las organizaciones territoriales, comunales y barriales que promuevan la autoconstrucción o mejoramiento de vivienda de interés social en cumplimiento de la normativa legal vigente. Los ciudadanos podrán organizar comités, asociaciones y colectivos para la autoconstrucción de sus viviendas en terrenos propios. Se constituirán como organizaciones sin fines de lucro y serán incorporados como beneficiarios de los planes de subsidios que se ejecuten en el marco de la presente Ley."*

Que, el artículo 55 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social establece que en el caso de que la beneficiaria o el beneficiario de alguno de los subsidios contemplados en esta Ley no cumpla con los requisitos necesarios para devengar dicho subsidio; o, que no se le dé el destino al subsidio para el que fue concedido; o, que no cumpla con sus obligaciones crediticias; o, que se determine que por su condición económica no debía ser beneficiarios del subsidio, se procederá a cobrarle el valor total del subsidio otorgado hasta la fecha, más los respectivos intereses, de existir; y, más la multa que para el efecto determine el ente rector de hábitat y vivienda y los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, dentro del ámbito de sus competencias.

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social señala que los beneficiarios de cualquiera de los subsidios contemplados en esta Ley no podrán enajenar la vivienda en al menos diez años contados desde la transferencia de dominio, circunstancia que deberá ser anotada en el título de propiedad que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Que, el artículo 59 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social refiere que en caso de divergencias entre lo aprobado y lo construido, los promotores responsables de los proyectos serán sancionados por el ente rector de hábitat y vivienda o por el gobierno autónomo descentralizado, según corresponda, de conformidad con la normativa vigente, garantizando siempre el debido proceso.

Que, el artículo 60 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social señala que los profesionales responsables de los proyectos y los promotores que no terminen las obras en los plazos y condiciones aprobados serán sancionados con una multa equivalente al diez por ciento del valor del proyecto, sin perjuicio de su obligación de concluir las en el plazo que el ente rector de hábitat y vivienda o el gobierno autónomo descentralizado determine, según corresponda.

De incurrir nuevamente en demora será sancionado con el noventa por ciento del valor del proyecto, en cuyo caso la autoridad utilizará esos recursos para la terminación del proyecto.



Que, el artículo 1 del Reglamento del Artículo 104 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece que los ministerios, secretarías nacionales y demás instituciones del sector público podrán realizar transferencias directas de recursos públicos a favor de personas naturales o jurídicas de derecho privado, exclusivamente para la ejecución de programas o proyectos de inversión en beneficio directo de la colectividad. Los consejos sectoriales de política, en el caso de la Función Ejecutiva, los consejos regionales y provinciales y los concejos municipales o metropolitanos en el caso de los gobiernos autónomos descentralizados, mediante resolución, establecerán los criterios y orientaciones generales que deberán observar dichas entidades para la realización de las indicadas transferencias.

Que, el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A, tiene por objeto regular los requisitos y el procedimiento para el acceso a los subsidios e incentivos de vivienda de interés social; así como, el registro y calificación de proyectos de desarrollos inmobiliarios relacionados con estos tipos de vivienda.

Que, es de vital importancia diseñar los mecanismos técnicos y normativos que permitan el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social para la ciudadanía mejíense que le permita tener acceso a oportunidades de una vivienda digna, para el desarrollo integral básico de una familia.

En ejercicio de las facultades establecidas en el artículo 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, y de conformidad con los Arts. 7, 57 literales a), e) y x) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

EXPIDE LA:

“ORDENANZA QUE NORMA EL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO DENTRO DEL CANTÓN MEJÍA”

TÍTULO I GENERALIDADES

Art. 1.- Objeto. – La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el procedimiento técnico y legal para la planificación, regulación, control y ejecución del programa de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario dentro del cantón Mejía, en concordancia con el ordenamiento jurídico vigente en apego a las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Art. 2.- Ámbito de aplicación. - La presente ordenanza aplica en todo el territorio cantonal, es de aplicación obligatoria para todas las entidades y organismos públicos, así como para las personas naturales o jurídicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras que actúen de forma individual o colectiva en la provisión de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario.

Art. 3.- Fines. - Son fines de la presente Ordenanza:

- a. Garantizar la prestación del servicio público de vivienda de interés social a través de la generación y promoción de proyectos y planes habitacionales de iniciativa pública, privada o cooperativa;



- b. Promover la organización cooperativa y el desarrollo de la economía popular y solidaria en la planificación, oferta y solución de la demanda habitacional;
- c. Impulsar la asignación, generación y gestión de recursos públicos y privados para el desarrollo de la vivienda de interés social;
- d. Dotar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mejía de herramientas legales para el aprovisionamiento y gestión de la vivienda de interés social en el marco de sus competencias; y,
- e. Garantizar que los proyectos habitacionales se alineen con las disposiciones de planificación territorial definidas dentro del Plan de Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 4.- Principios.- La aplicación del presente marco normativo, la política pública de vivienda de interés social y los planes o programas que se ejecuten en el marco del objeto de la presente Ordenanza, tendrán como fundamento los principios de igualdad y no discriminación, interculturalidad, justicia social, responsabilidad, calidad, eficiencia, continuidad, participación ciudadana, inclusión social y económica, solidaridad, honestidad, transparencia, enfoque de género e intergeneracional, concordancia territorial, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural.

Art. 5.- Definiciones. -Para efectos de aplicación de la presente ordenanza, se considerará las siguientes definiciones:

- a. **Vivienda de interés social:** La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, así como, a núcleos familiares de ingresos económicos bajos o medios que, tienen la necesidad de adquirir una vivienda propia y que no hayan recibido un beneficio similar previamente.
- b. **Sostenibilidad:** Entendida como el manejo racional de los recursos naturales de manera que se garantice la calidad de vida de la ciudadanía y de las futuras generaciones.
- c. **Planificación urbana y territorial:** La formulación de la planificación urbana deberá considerar la mitigación de los efectos sobre el medio ambiente, su adaptación, exposición y riesgos climáticos, antrópicos. Para ello, se promoverán procesos constructivos sostenibles, el desarrollo de capacidades técnicas y profesionales, la innovación tecnológica y la incorporación de conocimientos locales y ancestrales. El desarrollo y expansión urbana, preservará las zonas y suelos agrícolas.
- d. **Accesibilidad:** Se refiere a la condición de acceso que debe prestar la infraestructura para facilitar la movilidad y el desplazamiento autónomo de las personas, y las condiciones de seguridad.
- e. **Igualdad:** El acceso a la vivienda de interés social no será discriminatorio. Se garantizarán los derechos establecidos en la Constitución, el acceso a oportunidades, servicios y condiciones para una vida digna, serán iguales, privilegiando a los sectores menos favorecidos, garantizando el derecho a la ciudad, asegurando el reparto equitativo de los beneficios y cargas urbanísticas derivados de la planificación, el desarrollo y las intervenciones urbanas. Se procurará que los proyectos de vivienda de interés social no integren solamente a grupos socioeconómicos de bajos recursos, evitando así la creación de arrabales urbanos.
- f. **Asequibilidad:** Los programas y proyectos de iniciativa pública deberán asegurar el otorgamiento de incentivos y diseño para el acceso a la vivienda de interés social y servicios públicos de soporte a familias de menores recursos para lograr una vida digna.
- g. **Producción de vivienda de interés social:** Se entenderá como producción de vivienda de interés social al conjunto de acciones, individuales y/o colectivas, públicas y/o privadas destinadas a resolver el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo para tener viviendas dignas y adecuadas.
- h. **Participación ciudadana:** Se refiere a la intervención y cooperación activa de la sociedad civil, de forma individual o a través de sus organizaciones sociales, en la toma de decisiones, la coproducción de los planes urbanos, gestión urbana, monitoreo y rendición de cuentas, en las diferentes escalas de planificación urbana determinadas en la presente ley.
- i. **Ubicación:** La vivienda de interés social debe estar ubicada preferentemente en lugares que permitan el acceso a los servicios públicos. La vivienda de interés social no debe construirse en lugares que estén amenazados por problemas de contaminación o riesgos naturales no mitigables.



- j. **Vivienda durable y progresiva:** Se procurará que los materiales y características constructivas permitan que la vivienda de interés social pueda mantener su habitabilidad de forma permanente y que pueda ampliarse para atender el crecimiento familiar.
- k. **Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas:** Es la autorización emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, dirigido al propietario del inmueble, para desarrollar dentro de su predio obras de construcción nueva en los casos establecidos en la presente ordenanza.
- l. **Promotor:** Es la persona natural o jurídica que se encarga de planificar, financiar y ejecutar proyectos de urbanización o edificación, haciendo las diligencias necesarias ante la administración municipal para conseguirlo.

TÍTULO II

REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Art. 6.- Requisitos. – Todas las personas que soliciten ser parte del programa de dotación de vivienda de interés social, deberán cumplir con los siguientes requisitos y presentarlos a la municipalidad:

- a. Copia legible de la escritura del terreno en el que solicita la implantación de la vivienda de interés social, con razón de inscripción del Registro de la Propiedad, el terreno deberá estar a nombre del solicitante, no se aceptarán en el programa de vivienda de interés social terrenos con escrituras en derechos y acciones, con promesa de compra venta, con prohibición de enajenar, en asentamientos humanos de hecho, zonas de riesgo no mitigable, o con hipoteca a menos que la entidad financiera con la que se encuentra hipotecado el bien certifique que se autoriza la construcción de una vivienda.
- b. Certificado de Gravámenes actualizado en el que se demuestre que el terreno en el que se construirá la vivienda no posee gravamen, (se exceptúan las segundas hipotecas por obras de infraestructura)
- c. Certificado de bienes del registrador de la propiedad en el que demuestre que el solicitante no posee más propiedades inmuebles además del terreno en el que se va a construir la vivienda de interés social.
- d. Pago del Impuesto Predial actualizado del terreno en el que se va a construir la vivienda de interés social.
- e. Copia de cédula y papeleta de votación de los propietarios y personas de su núcleo familiar. El beneficiario deberá ser residente del Cantón Mejía, por más de cinco años, mayor de edad.
- f. Llenar el formulario de "Solicitud-VIS-Mejía" de déficit cualitativo o cuantitativo de vivienda, previo a la aprobación de la Dirección de Planificación Territorial, conforme a los parámetros establecidos en la presente ordenanza. Este deberá ser firmado por el o los beneficiarios del programa de vivienda de interés social y se podrá señalar si existe un beneficiario con discapacidad dentro del núcleo familiar, en este caso el proyecto deberá contemplar la norma NEC-HS-AU.
- g. IPRUS (Informe Predial de Regulación Urbana de Suelo) con todas las observaciones resueltas.
- h. Certificado de factibilidad o dotación de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado en caso de que el IPRUS determine que el terreno no posee servicios. El terreno deberá contar con estos servicios básicos para ser beneficiario del presente programa.



- i. El núcleo familiar no debe poseer ingresos mensuales mayores a dos puntos cinco salarios básicos unificados, para demostrar esto el solicitante deberá adjuntar roles de pagos, certificados de ingresos, mecanizado del IESS, declaración del impuesto a la renta del último año o declaración juramentada ante Notario Público de ingresos del postulante y de las personas mayores de edad de su núcleo familiar, en caso de no tener RUC, RIMPE o relación de dependencia declararlo mediante el formulario "Solicitud-VIS-Mejía"
- j. El beneficiario no deberá poseer bienes inmuebles a nivel nacional, a excepción del terreno propio en el que se construirá la vivienda, por esto deberá adjuntar declaración juramentada realizada ante Notario Público, de que el terreno en el que se construirá la vivienda es el único inmueble que posee el beneficiario, deberá, además, declarar que no posee vivienda, y no ha recibido previamente un beneficio similar al de la presente ordenanza.
- k. El beneficiario deberá demostrar que cuenta con capacidad de endeudamiento con una entidad financiera o ahorros equivalentes al costo de la contraparte de la vivienda, para lo que adjuntará un pronunciamiento de la entidad financiera o el aporte económico a la cuenta creada para el financiamiento del programa de vivienda de interés social. El solicitante podrá solicitar el crédito ante cualquier entidad financiera nacional, que se encuentre regulada y autorizada por la Superintendencia de Bancos o por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria. La Municipalidad prestará especial atención a las personas en condición de doble vulnerabilidad.
- l. Certificado de ajuste a la cartografía emitido por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, con levantamiento realizado por la Dirección de Obras Públicas.
- m. Certificado de la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros de replanteo del borde superior de quebrada en caso de que el terreno tenga afectación por quebrada.
- n. Pronunciamientos de los entes rectores sobre las afectaciones que pueda tener el terreno de ser el caso.
- o. En caso de que existan afectaciones viales, estas deberán ser emitidas por el ente rector correspondiente.

En caso de que el solicitante mantenga sociedad conyugal o unión de hecho debidamente registrada, deberá presentar y cumplir con los requisitos conjuntamente con su cónyuge o conviviente.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía exonera el 100% de las tasas generadas para los beneficiarios que apliquen al presente programa.

TÍTULO III

BENEFICIO ECONÓMICO

Art. 7.- Presupuesto referencial para la construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario. – Es el costo total de construcción del prototipo de vivienda que implemente el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, aprobado mediante resolución administrativa de la máxima autoridad, que no podrá superar los 102 salario básico unificado, de conformidad con el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A, su área estará contemplada entre los 57 m2 hasta los 70 m2.

El precio por metro cuadrado de construcción no podrá superar los 2.49 salarios básicos unificados; para el cálculo del valor por metro cuadrado de construcción se considerará la vivienda terminada.



Art. 8.- Aporte económico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía. – Los solicitantes que cumplan con los requisitos descritos en la presente ordenanza serán beneficiarios de un aporte equivalente a 4.5 salarios básicos unificados, en material de construcción por parte de la municipalidad para la construcción de su vivienda. Dicho monto se descontará del presupuesto referencial para la construcción de vivienda de interés social, dando como resultado la contraparte que deberá pagar el solicitante por su vivienda. Una vez verificado el cumplimiento de los requisitos no se cobrarán tasas administrativas para la ejecución de los procedimientos relacionados con el presente programa.

Se realizará la transferencia directa de fondos públicos para material de construcción, obedeciendo los criterios y orientaciones generales establecidas mediante Resolución Municipal No. GADMCM-SECGRAL-2015-0078-R, de fecha 01 de septiembre de 2015 para la realización de la transferencia de fondos.

Estas transferencias de fondos podrán realizarse con convenios de alianzas estratégicas con el sector empresarial privado, acuerdos o bajo otra modalidad contractual con el sector cooperativo y con las organizaciones de la economía popular y solidaria, incluyendo a las organizaciones territoriales, comunales y barriales que promuevan la autoconstrucción o mejoramiento de vivienda de interés social en cumplimiento de la normativa legal vigente.

Art. 9.- Requisitos que deben cumplir los comités, asociaciones o colectivos. – Los ciudadanos podrán organizar comités, asociaciones y colectivos para la autoconstrucción de sus viviendas en terrenos propios, cumpliendo las disposiciones del Código Civil. Se constituirán como organizaciones sin fines de lucro y serán incorporados como beneficiarios de los planes de subsidios, de este modo el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, podrá transferir los fondos a comités, asociaciones o colectivos constituidos únicamente con el fin de dotar de vivienda de interés social a los beneficiarios que cumplan con los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

Art. 10.- Procedimiento para el financiamiento del programa de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario. – La persona jurídica con la que se firme el convenio para la transferencia de fondos será la encargada de destinar dichos fondos a la construcción de vivienda de interés social conjuntamente con el aporte económico de los beneficiarios cumpliendo los tiempos establecidos en el cronograma de obras aprobado por la Dirección de Obras Públicas de la municipalidad.

En el caso de que la beneficiaria o el beneficiario de los aportes contemplados en la presente ordenanza no cumpla con los requisitos necesarios para devengar dicho aporte; o, que no se le dé el destino al aporte para el que fue concedido; o, que no cumpla con sus obligaciones o a su vez, se determine que por su condición económica no debía ser beneficiarios del aporte, se procederá a cobrarle el valor total del aporte otorgado hasta la fecha, más los respectivos intereses, de existir; se realizará el traslado de dicho material a otro beneficiario que aún no haya recibido dicho beneficio, el aporte de la municipalidad deberá ser devuelto en un plazo máximo de 3 meses.

De no llegar a un acuerdo para la reposición de los fondos la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, podrá iniciar las acciones legales pertinentes para la recuperación de dichos aportes municipales.

Art. 11.- Información errónea. – En caso de comprobarse que el solicitante entregó información errónea por error voluntario o involuntario y supera los ingresos mencionados en la presente ordenanza o no cumple con los parámetros de la misma para obtener el aporte económico de la municipalidad, deberá pagar el total del costo de la vivienda a la municipalidad prorrogables hasta por 2 años y cobrables conjuntamente con el impuesto predial y ejecutable vía coactiva.

Art. 12.- Solicitantes que no aplican al aporte económico de la municipalidad. – En caso de que el solicitante no cumpla con los requisitos establecidos en el Art. 6 literal i) de la presente ordenanza no podrá ser beneficiario del aporte económico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para la dotación de vivienda de interés social, sin embargo, para que el solicitante siga siendo parte del programa de vivienda de interés social, únicamente por tratarse de su primera vivienda, deberá contar con capacidad de endeudamiento demostrada mediante certificación de una entidad financiera o el depósito de los ahorros equivalentes al 100%



del valor del presupuesto referencial para la construcción de vivienda de interés social, más un 2% del costo del presupuesto referencial para la construcción de vivienda de interés social, como recargo por tasa administrativa, recargo que para el presente programa incluirá el cobro de todos los procedimientos municipales que deban realizarse hasta la obtención del certificado de habitabilidad.

El beneficiario podrá solicitar el crédito ante cualquier entidad financiera nacional, que se encuentre regulada y autorizada por la Superintendencia de Bancos o por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

TÍTULO IV

PROCEDIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 13.- Aprobaciones y permisos. – Una vez cumplidos los requisitos, estos serán revisados por la Dirección de Planificación Territorial, quienes, constatando el cumplimiento de los mismos, solicitarán a la Dirección de Obras Públicas implantar el proyecto de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario, se podrá redistribuir o incrementar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del terreno y ocupar retiros en caso de que los aprovechamientos urbanísticos no sean suficientes para la construcción de la vivienda de interés social. En caso de incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo no se permitirá otra construcción en el terreno que no sea la vivienda de interés social. Se deberá observar los parámetros definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

No se permitirá construcciones en zona de riesgo o áreas protegidas por su sensibilidad ecológica o patrimonial, cuando la normativa así lo especifique, se respetarán retiros de quebradas y áreas de protección, afectación y derechos de los flujos hídricos e infraestructura.

De ser factible la implantación de la vivienda, el beneficiario deberá cancelar la tasa única por servicios administrativos del programa de ser el caso y se solicitará los planos respectivos a la Dirección de Obras Públicas para su aprobación y emisión de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas.

Art. 14.- Construcción y controles. – Una vez aprobados los planos y obtenida la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas por parte de la municipalidad se realizará el procedimiento de construcción de conformidad con la Resolución No. 009-CTUGS-2020 expedida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, para el efecto el Director de Obras Públicas delegará a un fiscalizador quien hará las veces de representante técnico de los beneficiarios y dará fe de la correcta ejecución de la obra mediante los informes técnicos, documentación que será emitida a la Dirección de Planificación Territorial hasta la obtención del certificado de habitabilidad.

Art. 15.- Seguimiento del cronograma valorado de obra. – El Fiscalizador designado será el encargado de coordinar y asegurar la correcta ejecución de obra conforme al presupuesto referencial en los tiempos aprobados.

Art. 16.- Informe de control de buen uso de los recursos. – La Dirección Financiera será la encargada de generar el informe de buen uso de los recursos otorgados como aporte económico por la municipalidad para el programa de vivienda de interés social en cumplimiento a lo establecido en la Resolución Municipal No. GADMCM-SECGRAL-2015-0078-R, de fecha 01 de septiembre de 2015, una vez que se emita el certificado de habitabilidad, dicho informe se realizará por vivienda construida. En el caso de encontrar observaciones se aplicará el procedimiento de conformidad con el artículo 10 de la presente ordenanza.

Art. 17.- Mejoras o variaciones durante la construcción. – Se permiten mejoras o variaciones no estructurales en las viviendas según solicitud que pueda realizar el beneficiario, siempre que los costos extra que genere dichas mejoras o variaciones corran por cuenta de los beneficiarios, estas mejoras o variaciones en el diseño original deberán contar con la aprobación del fiscalizador a cargo de la obra y el beneficiario podrá realizar la



actualización de los planos hasta la obtención del permiso de habitabilidad según lo definido en el cronograma de obra que para el efecto realice la Dirección de Obras Públicas, debiendo especificar en el mismo la fecha de obtención del certificado de habitabilidad.

Art. 18.- De la prohibición de enajenar. – Una vez obtenido el certificado de habitabilidad por parte de la municipalidad, se suscribirá la resolución de adjudicación, la cual incluirá una disposición en la que conste la prohibición de enajenar por diez años para aquellas viviendas que hayan recibido el aporte económico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, tiempo que se contará a partir de su suscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Mejía, para que el beneficiario realice la suscripción y trámites respectivos.

Art. 19.- Del levantamiento de la prohibición de enajenar. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, a petición de la parte interesada, podrá levantar la prohibición de enajenar solamente en caso de cumplimiento del plazo, para lo cual, el beneficiario realizará el trámite respectivo del levantamiento hasta su nueva inscripción en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO V

DÉFICIT Y DEMANDA HABITACIONAL

Art. 20.- Estándares mínimos de los proyectos de vivienda de interés social. –

- a. Estándares mínimos de vivienda de interés social en conjuntos o urbanizaciones:
 - i. Contar con acceso a agua;
 - ii. Contar con dotación de energía eléctrica;
 - iii. Contar con dotación de sistema de alcantarillado o biodigestor, el biodigestor puede ser individual o comunitario y podrá instalarse durante el proceso constructivo, para esto dicho sistema debe constar en los planos a aprobarse para el permiso de construcción correspondiente.
- b. Estándares mínimos de vivienda de interés social en terrenos propios o donados por el estado:
 - i. Contar con acceso a agua;
 - ii. Contar con dotación de energía eléctrica;
 - iii. Contar con dotación de sistema de alcantarillado o biodigestor, el biodigestor, podrá instalarse durante el proceso constructivo, para esto dicho sistema debe constar en los planos a aprobarse para el permiso de construcción correspondiente.

Art. 21.- Déficit habitacional cualitativo. – Se reconoce el déficit cualitativo cuando el solicitante de la vivienda de interés social sea mayor de edad y posea una vivienda, descrita en las siguientes condiciones:

- a. La vivienda se encuentra declarada en estado de ruina por el concejo municipal y posee orden de derrocamiento; de conformidad con la normativa aplicable;
- b. La vivienda se encuentra con afectaciones estructurales graves e irreversibles;
- c. Las habitaciones de su actual vivienda no son capaces de albergar a la o las cabezas de hogar, hijos varones, hijas mujeres, u otras como ancianos o discapacitados en habitaciones diferentes, con espacio suficiente para su cama individual y ropero de por lo menos 0.80 metros de frente por 0.6 metros de fondo por persona, con un espacio mínimo de circulación de 0.60 metros entre los roperos y las camas;
- d. Cuando su vivienda actual no cuenta con sala, comedor, cocina, baño completo compartido y sus respectivas habitaciones según las cargas familiares con las medidas mínimas definidas en la presente ordenanza para estos espacios.
- e. Viviendas que se encuentren en zonas de riesgos no mitigables dentro del cantón Mejía.



El solicitante informará el déficit cualitativo en el formulario Solicitud-VIS-Mejía adjunto a los requisitos, la Dirección de Planificación Territorial determinará el déficit cualitativo mediante informe realizado posterior a una visita de campo con los parámetros establecidos en el presente artículo.

Art. 22.- Déficit habitacional cuantitativo. – Se reconoce el déficit cuantitativo cuando el solicitante de la vivienda de interés social sea mayor de edad y no posea vivienda.

Art. 23.- Demanda habitacional. – Se entenderá como demanda habitacional a las personas que cumplan con los parámetros técnicos del déficit habitacional cualitativo o cuantitativo y además posean la capacidad de pago o endeudamiento requerida para ser beneficiarios de los programas de vivienda de interés social de la municipalidad según los requisitos establecidos.

Art. 24.- Tipos de proyectos. – Se podrá generar diversos proyectos de vivienda de interés social en los que definirá claramente los diseños, costos y modelos de gestión con viabilidad técnica y financiera para su aplicación mediante Resolución Administrativa expedido por el Alcalde y el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, basados en los parámetros de la presente ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – La Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, será la responsable de ejecutar los diseños, costos y modelos de los tipos de proyectos de vivienda de interés social, y emitir el expediente al ente rector de hábitat y vivienda para que califique el proyecto conforme a los parámetros que emita para el efecto, siempre y cuando se contemple el aporte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

SEGUNDA. – La Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, será la dirección responsable de llevar a cabo el proceso administrativo correspondiente para que se incluya en el Plan Operativo Anual (POA) de cada año los fondos destinados a proyectos de vivienda de interés social.

TERCERA. – Para la dotación de vivienda de interés social se deberá observar y respetar los parámetros técnicos establecidos en la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN MEJÍA.

CUARTA. – En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza, se sujetará a las disposiciones y lineamientos emitidos desde el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. – La socialización de la presente ordenanza deberá iniciar dentro de los 30 días hábiles posteriores a su publicación oficial, para aquello la Dirección de Comunicación Social y la Dirección de Participación Ciudadana será la encargada de difundir la presente Ordenanza por todos los medios de comunicación disponibles y socializarán a través de la organización de talleres, conferencias o mesas redondas, para conocimiento pleno de la ciudadanía.

SEGUNDA. – En un plazo de treinta (30) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Obras Públicas elaborará el formulario correspondiente para el levantamiento topográfico en caso de solicitud del beneficiario.



TERCERA. - En un plazo de treinta (30) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación Territorial elaborará el Formulario "SOLICITUD-VIS MEJIA" la misma que puede estar sujeta solamente a modificaciones de carácter administrativo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - La presente Ordenanza deja sin efecto todas las ordenanzas y normativas de igual o menor jerarquía que se contrapongan.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente ordenanza entrará en vigencia una vez que sea sancionada por el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía y publicada en el Registro Oficial, así como en la Gaceta Oficial. Adicionalmente, se dispondrá su difusión en el portal web oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para conocimiento público.

BORRADOR

SOLICITUD VIS MEJIA

Solicitud Nro.			
Die	Mes	Año	

DATOS DEL PROPIETARIO Y BENEFICIARIO			
PROPIETARIO Y BENEFICIARIO	Nombres y apellidos		C.I. /RUC
	Fecha de nacimiento		Estado Civil
	Dirección domiciliar	Correo electrónico	Número de teléfono
CÓNYUGE	Nombres y Apellidos		C.I. /RUC
	Dirección domiciliar		Correo electrónico
			Número de teléfono

DATOS DEL NÚCLEO FAMILIAR			
NOMBRES Y APELLIDOS	PARENTESCO	PERSONAS CON DISCAPACIDAD	NOMBRES Y APELLIDOS
			CLASE DE DISCAPACIDAD Y PORCENTAJE

DATOS DEL PREDIO			
Clave Catastral		SERVICIOS	¿Posee servicio de alcantarillado?
Parroquia			¿Posee servicio de agua potable?
Barrio / Urbanización			¿Cuenta con acceso de energía eléctrica?
Calle e Intersección			¿Cuenta con vías de acceso?

DÉFICIT CUANTITATIVO			
¿Accedido con anterioridad a proyectos de vivienda de interés social, ya sea promovido por el estado U otro ente estatal?	SI / NO	Prototipo de vivienda	m2 (57 m2 x 70 m2)
¿Actualmente la vivienda en donde vive es?	Propia	Arrendada	Anticrencia
			Hipotecada

DÉFICIT CUALITATIVO			
La vivienda en donde habita	Descripción de la vivienda en donde se encuentra habitando		
Tiene lugar exclusivo para cocina?			
Tiene servicio higiénico, exclusivo o compartido?			
El material con el que se encuentra construida la vivienda es			
Cuántos cuartos exclusivos tiene para dormir?			
¿Cuántas personas viven en la vivienda?			
Cuántas personas trabajan en el hogar?			
Cuántos menores de edad viven en el hogar?			
Otro:			

La vivienda se encuentra con afectaciones estructurales graves e irreversibles?	Observaciones de visita en campo realizado por el GADMCM
La vivienda se encuentra en zonas de riesgos no mitigables dentro del cantón Mejía, en que sector?	
La vivienda se encuentra declarada en estado de ruina?	
Otro:	

INFORME DE VISITA EN CAMPO	

DECLARACIÓN PROPIETARIO	
(Para consideración y verificación legal según corresponda)	
Por medio de la presente, Yo, con número de cédula de ciudadanía..... de nacionalidad..... estado civil..... propietario (s) del bien inmueble con clave catastral Nro..... ubicado en la parroquia..... en conocimiento de las implicaciones legales en cuanto a la falsedad de documentos o declaraciones ante la administración pública, de manera libre y voluntaria declaro lo siguiente: 1.- Ser propietario legal del bien inmueble cuya clave catastral se describe en el formulario. 2.- Que ningún miembro del núcleo familiar al cual represento, somos propietarios de vivienda a nivel nacional, ni tampoco tenemos otros bienes inmuebles del que se indica en la presente. Somos propietarios del terreno con el cual estamos postulando y no poseemos más inmuebles diferentes del que está permitido. 3.- Que la actividad económica que ejerzo de manera independiente es..... y los ingresos mensuales que percibo de dicha actividad son USD..... la dirección en donde la ejerzo..... es..... Teléfono..... Esta declaración se realiza de manera libre y voluntaria. La información y los documentos proporcionados se sujetan estrictamente a la verdad, reconociendo que me someto a las sanciones civiles, penales y administrativas que correspondan en caso de falsear cualquier dato. Asimismo, eximo al GADM del Cantón Mejía de toda responsabilidad relacionada con la verificación de la información.	

DECLARACIÓN DE RESIDENCIA	
(Para consideración y verificación legal según corresponda)	
Yo, con cédula de ciudadanía Nro..... para los fines de postular para el proyecto de vivienda de interés social del GADMCM, declaro que vivo en la parroquia de Cantón por un tiempo de..... la dirección en donde vivo actualmente es..... Este declaración se realiza de manera libre y voluntaria. La información y los documentos proporcionados se sujetan estrictamente a la verdad, reconociendo que me someto a las sanciones civiles, penales y administrativas que correspondan en caso de falsear cualquier dato. Asimismo, eximo al GADM del Cantón Mejía de toda responsabilidad relacionada con la verificación de la información.	

FIRMAS DE RESPONSABILIDAD		
PROPIETARIO	CÓNYUGE	REVISADO POR:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCIÓN DE
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Memorando No. GADMCM-DIPLAT-219-2024
Machachi, 18 de diciembre de 2024

PARA: Tnlgo. Jorge Carpio
Presidente de la Comisión de Legislación

ASUNTO: PROYECTO DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROGRAMA DE DOTACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO IMPLEMENTADO POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA.

De mi consideración:

Por medio del presente me permito remitir el PROYECTO DE ORDENANZA QUE NORMA EL PROGRAMA DE DOTACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO IMPLEMENTADO POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA, una vez que se ha subsanado las observaciones que se generaron durante la sesión extraordinaria de la Comisión de Legislación llevada a cabo el día 18 de diciembre de 2024, para su conocimiento y trámite respectivo.

Póngase en su conocimiento copias simples de:

- Proyecto de Ordenanza propuesto.
- Resolución GADMCM-SECGRAL-2015-0078-R de fecha 01 de septiembre de 2024.

Nota: El Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda se encuentra en el siguiente enlace para su revisión https://www.habitatyvivienda.gob.ec/acuerdos_decretos_ministeriales/

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Arq. Johnny David Gamboa Martínez
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SALA DE CONCEJALES

19 DIC 2024 HORA 11:07
RECIBIDO Cristina C
FIRMA

WILSON
RODRÍGUEZ
Alcalde

DIR. Machachi, Palacio Municipal
Jose Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 122
www.municipiodemejia.gob.ec



PROYECTO DE ORDENANZA

Unidad de
Inteligencia
Territorial

La presente
propuesta de
ordenanza se enfoca
en la gestión de la
vivienda de interés
social en el cantón
Mejía.



“ORDENANZA QUE NORMA EL PROGRAMA DE DOTACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO IMPLEMENTADO POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en sus artículos 37 y 66, reconoce el derecho de las personas a una vida digna, que incluye, entre otros, el derecho a una vivienda adecuada, además busca garantizar explícitamente el derecho de todas las personas a un hábitat seguro, y a una vivienda digna, independientemente de su situación económica - social.

La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible busca un espacio de convivencia apto para un desarrollo próspero de las personas en armonía con la naturaleza, justo, equitativo, tolerante, abierto y socialmente inclusivo, en el que se atiendan las necesidades de los más vulnerables, en el marco de respeto, protección y promoción de los derechos de todos los seres humanos. El Objetivo No. 11 de la agenda establece como primera meta, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros, asequibles y mejorar los barrios marginales.

Esta meta está directamente vinculada con la Observación General N.º 4, aprobada el 13 de diciembre de 1991 por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CESCR). Esta observación se centra en el derecho a una vivienda adecuada y reconoce que dicho derecho es fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales. La vivienda adecuada no solo debe proporcionar cobijo, sino también garantizar seguridad, paz y dignidad.

El Estado, a través de la creación de programas de vivienda de interés social y la implementación de normativas, busca mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y fomentar el desarrollo sostenible y equitativo de la sociedad, mediante subsidios y financiamiento. En cuanto a asequibilidad de la vivienda, debe ser plena y sostenible priorizando a grupos en situación de desventaja como personas de bajos recursos económicos, adultos mayores, personas con discapacidad, personas que tienen enfermedades catastróficas, víctimas de desastres naturales, personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, víctimas de violencia, personas en extrema pobreza, mujeres cabezas de hogar.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía, con la finalidad de promover el buen vivir, sumak kawsay, atiende la necesidad de vivienda de interés social a través de la implementación de un instrumento normativo creando el programa de vivienda municipal y estableciendo el procedimiento para su ejecución, derecho establecido y reconocido en diferentes instrumentos internacionales de protección de derechos humanos y en la Constitución de la República del Ecuador que pone de manifiesto el derecho de las personas a una vida digna, que asegure el derecho a la vivienda, y evitando la expansión descontrolada de asentamientos informales.



CONSIDERANDO:

Que, el artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, en adelante la Constitución establece que son deberes primordiales del Estado, entre otros, 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.

Que, el artículo 11 numeral 2 inciso tercero de la Constitución, señala que el Estado adoptará medidas de acción afirmativas que promuevan la igualdad real en favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad.

Que, el artículo 14 de la Constitución reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*, y declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.

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

Que, el artículo 260 de la Constitución prescribe que el ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno.

Que, el artículo 375 de la Constitución establece que el Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, entre otras cosas, 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. 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 y, 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.

Que, el artículo 376 de la Constitución 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.

Que, el artículo 415 de la Constitución estipula que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.

Que, el artículo 3 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en adelante COOTAD, define el principio de coordinación y corresponsabilidad como la responsabilidad compartida que tienen todos los niveles de gobierno con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos. Para el cumplimiento de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera



articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. En este sentido, se podrán acordar mecanismos de cooperación voluntaria para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos.

Que, el artículo 54 del COOTAD, establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: "(...) i) *Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal.*"

Que, el artículo 147 del COOTAD, refiere que 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. Además, los planes y programas desarrollarán proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

Que, en concordancia con el artículo antes citado, los artículos 594 y 595 del COOTAD determinan que, ya sea por iniciativa propia o a pedido de otros gobiernos autónomos descentralizados, instituciones públicas o privadas sin fines de lucro, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá expropiar inmuebles o predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, para la construcción de viviendas o para llevar a cabo programas de urbanización y de vivienda popular. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos podrán realizar estos programas mediante convenios con los ministerios encargados del ramo y/u otros gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el artículo 481 del COOTAD establece que, para efectos de su enajenación, entre otros, los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Movilidad Humana, establece que las personas ecuatorianas retornadas tienen derecho a la inclusión social y económica en el país. Para ello, el Estado aplicará medidas de acción afirmativa en virtud de su pertenencia a un grupo de atención prioritaria de conformidad a esta Ley y su reglamento.

Que, el artículo 27 A, de la Ley Orgánica de Movilidad Humana determina que las y los ciudadanos ecuatorianos que retornan al territorio nacional, tienen derecho a acceder a una vivienda de conformidad con las políticas públicas que establezca el ente rector en materia de vivienda.

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social establece que la planificación local de hábitat y vivienda de interés social será parte integrante de los planes de ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo de los gobiernos autónomos descentralizados competentes, los cuales deberán considerar obligatoriamente el Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social y los principios consagrados en esta Ley. La planificación de los gobiernos autónomos descentralizados tendrá como objetivo establecer políticas, lineamientos y metas respecto del uso, la ocupación y la tenencia del suelo en el ámbito de sus competencias, con enfoque en la gestión de riesgos, asegurando el derecho al hábitat, a la ciudad y el acceso universal a la vivienda digna y adecuada, propendiendo el uso eficiente del suelo, y, priorizando los espacios subutilizados de las áreas urbanas para el desarrollo de programas habitacionales de vivienda de interés social.

Que, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, establece que el Derecho al hábitat y la vivienda, es el derecho de las personas a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades o centros poblados justos, inclusivos, seguros, sostenibles y



democráticos. El ente rector de hábitat y vivienda, así como los gobiernos autónomos descentralizados competentes, garantizarán el acceso a los servicios que se aglomeran para un hábitat, estando sujetos a las limitaciones establecidas por la normativa de la materia, el bien común y el interés general.

Que, el artículo 18 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, señala que la vivienda es un derecho humano constituyente de los derechos económicos, sociales y culturales, de cumplimiento progresivo y forma parte del derecho a un nivel de vida adecuado. La vivienda adecuada y digna es la infraestructura autónoma para vivir que presta las condiciones para el desarrollo integral básico de una familia. Toda familia, en sus diversos tipos, independientemente de su condición económica, podrá acceder a una vivienda adecuada y digna que cumpla el nivel mínimo habitacional definido en esta Ley. Es deber del Estado crear las condiciones que permitan el cumplimiento efectivo de ese derecho.

Que, el artículo 20 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés social, refiere que el ente rector de hábitat y vivienda, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, así como cualquier ente público o privado involucrado en proyectos de producción de cualquier tipo de vivienda de interés social, deberán garantizar el derecho a una vivienda adecuada y digna, de conformidad con los parámetros de construcción y demás características establecidas para el efecto por el ente rector de hábitat y vivienda.

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés social, señala que el Gobierno Central y los gobiernos autónomos descentralizados, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.

Que, el artículo 30 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés social refiere a la Vivienda de interés social como: *"la vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios; teniendo como población preeminente a las mujeres cabezas de hogar, las mujeres víctimas de violencia de género, las personas migrantes en condición de repatriadas y/o retornadas, que acrediten la condición de serlo, los ex combatientes de los conflictos bélicos de 1981 y 1995; y, todas las personas que integran la economía popular y solidaria, que presentan la necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar."*

La demarcación de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen el acceso, financiamiento y consecución de los proyectos, serán determinados en base a lo establecido por el ente rector de hábitat y vivienda, en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social."

Que, el artículo 31 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés social determina que se establecerá un subsidio que consistirá en un aporte estatal en dinero o en especie, total o parcial, otorgado a la beneficiaria o beneficiario, con el objeto de facilitar la:

1. Adquisición de una vivienda de interés social nueva o usada o terreno con destino a autoconstrucción de vivienda de interés social;
2. Contribuciones al pago de cuotas de amortización e intereses de préstamos de adquisición de vivienda de interés social;



3. Recuperación, Ampliaciones, adecuaciones y mejoras de vivienda de interés social;
4. Obras de agua, saneamiento y acceso a energías, en terrenos donde se haya construido, se esté construyendo o se vaya a construir vivienda de interés social;
5. Titulación del terreno; y,
6. Reconstrucción de vivienda de interés social ante situaciones de emergencia, casos fortuitos o de fuerza mayor.
7. Construcción, recuperación y mejoramiento de vivienda de interés social en minga en terrenos comunitarios o asociativos de los pueblos y nacionalidades del Ecuador, así como en el régimen especial de Galápagos.

Que, el artículo 32 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social en su literal a.2 numeral 2 establece: *"La construcción de proyectos de vivienda de interés social podrá realizarse a través de alianzas estratégicas con el sector empresarial privado y a través de convenios, acuerdos o bajo otra modalidad contractual que diseñe el ente rector de vivienda con el sector cooperativo y con las organizaciones de la economía popular y solidaria, incluyendo a las organizaciones territoriales, comunales y barriales que promuevan la autoconstrucción o mejoramiento de vivienda de interés social en cumplimiento de la normativa legal vigente. Los ciudadanos podrán organizar comités, asociaciones y colectivos para la autoconstrucción de sus viviendas en terrenos propios. Se constituirán como organizaciones sin fines de lucro y serán incorporados como beneficiarios de los planes de subsidios que se ejecuten en el marco de la presente Ley."*

Que, el artículo 55 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social establece que en el caso de que la beneficiaria o el beneficiario de alguno de los subsidios contemplados en esta Ley no cumpla con los requisitos necesarios para devengar dicho subsidio; o, que no se le dé el destino al subsidio para el que fue concedido; o, que no cumpla con sus obligaciones crediticias; o, que se determine que por su condición económica no debía ser beneficiarios del subsidio, se procederá a cobrarle el valor total del subsidio otorgado hasta la fecha, más los respectivos intereses, de existir; y, más la multa que para el efecto determine el ente rector de hábitat y vivienda y los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, dentro del ámbito de sus competencias.

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social señala que los beneficiarios de cualquiera de los subsidios contemplados en esta Ley no podrán enajenar la vivienda en al menos diez años contados desde la transferencia de dominio, circunstancia que deberá ser anotada en el título de propiedad que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Que, el artículo 59 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social refiere que en caso de divergencias entre lo aprobado y lo construido, los promotores responsables de los proyectos serán sancionados por el ente rector de hábitat y vivienda o por el gobierno autónomo descentralizado, según corresponda, de conformidad con la normativa vigente, garantizando siempre el debido proceso.

Que, el artículo 60 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social señala que los profesionales responsables de los proyectos y los promotores que no terminen las obras en los plazos y condiciones aprobados serán sancionados con una multa equivalente al diez por ciento del valor del proyecto, sin perjuicio de su obligación de concluirlos en el plazo que el ente rector de hábitat y vivienda o el gobierno autónomo descentralizado determine, según corresponda.

De incurrir nuevamente en demora será sancionado con el noventa por ciento del valor del proyecto, en cuyo caso la autoridad utilizará esos recursos para la terminación del proyecto.



Que, el artículo 1 del Reglamento del Artículo 104 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece que los ministerios, secretarías nacionales y demás instituciones del sector público podrán realizar transferencias directas de recursos públicos a favor de personas naturales o jurídicas de derecho privado, exclusivamente para la ejecución de programas o proyectos de inversión en beneficio directo de la colectividad. Los consejos sectoriales de política, en el caso de la Función Ejecutiva, los consejos regionales y provinciales y los concejos municipales o metropolitanos en el caso de los gobiernos autónomos descentralizados, mediante resolución, establecerán los criterios y orientaciones generales que deberán observar dichas entidades para la realización de las indicadas transferencias.

Que, el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A, tiene por objeto regular los requisitos y el procedimiento para el acceso a los subsidios e incentivos de vivienda de interés social; así como, el registro y calificación de proyectos de desarrollos inmobiliarios relacionados con estos tipos de vivienda.

Que, es de vital importancia diseñar los mecanismos técnicos y normativos que permitan el desarrollo de programas de vivienda de interés social para la ciudadanía mejíense que le permita tener acceso a oportunidades de una vivienda digna, para el desarrollo integral básico de una familia.

En ejercicio de las facultades establecidas en el artículo 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, y de conformidad con los Arts. 7, 57 literales a), e) y x) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

EXPIDE LA:

“ORDENANZA QUE NORMA EL PROGRAMA DE DOTACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO IMPLEMENTADO POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA”

TÍTULO I GENERALIDADES

Art. 1.- Objeto. – La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el procedimiento técnico y legal para la planificación, regulación, control y ejecución del programa de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario implementado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, en concordancia con el ordenamiento jurídico vigente.

Art. 2.- Ámbito de aplicación. - La presente ordenanza aplica en todo el territorio cantonal, es de aplicación obligatoria para todas las entidades y organismos públicos, así como para las personas naturales o jurídicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras que actúen de forma individual o colectiva en la provisión de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario.

Art. 3.- Fines. - Son fines de la presente Ordenanza:



- a. Garantizar la prestación del servicio público de vivienda de interés social a través de la generación y promoción de programas habitacionales de iniciativa pública, privada o cooperativa;
- b. Promover la organización cooperativa y el desarrollo de la economía popular y solidaria en la planificación, oferta y solución de la demanda habitacional;
- c. Impulsar la asignación, generación y gestión de recursos públicos y privados para el desarrollo de la vivienda de interés social;
- d. Dotar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mejía de herramientas legales para el aprovisionamiento y gestión de la vivienda de interés social en el marco de sus competencias; y,
- e. Garantizar que los proyectos habitacionales se alineen con las disposiciones de planificación territorial definidas dentro del Plan de Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 4.- Principios.- La aplicación de este marco normativo, junto con la política pública de vivienda de interés social y programas que se desarrollen conforme a esta Ordenanza, se basará en los siguientes principios: igualdad y no discriminación, interculturalidad, justicia social, responsabilidad, calidad, eficiencia, continuidad, participación ciudadana, inclusión social y económica, solidaridad, honestidad, transparencia, enfoque de género e intergeneracional, concordancia territorial, respeto a las diversas culturas urbanas y el equilibrio entre lo urbano y lo rural.

Art. 5.- Definiciones. -Para efectos de aplicación de la presente ordenanza, se considerará las siguientes definiciones:

- a. **Programa de vivienda de interés social:** Es el enunciado de actividades, requisitos, procedimientos, para la dotación de vivienda de interés social en terreno propio del beneficiario implementado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, normado en la presente ordenanza.
- b. **Vivienda de interés social:** La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, así como, a núcleos familiares de ingresos económicos bajos o medios que, tienen la necesidad de adquirir una vivienda propia y que no hayan recibido un beneficio similar previamente.
- c. **Sostenibilidad:** Entendida como el manejo racional de los recursos naturales de manera que se garantice la calidad de vida de la ciudadanía y de las futuras generaciones.
- d. **Planificación urbana y territorial:** La formulación de la planificación urbana deberá considerar la mitigación de los efectos sobre el medio ambiente, su adaptación, exposición y riesgos climáticos, antrópicos. Para ello, se promoverán procesos constructivos sostenibles, el desarrollo de capacidades técnicas y profesionales, la innovación tecnológica y la incorporación de conocimientos locales y ancestrales. El desarrollo y expansión urbana, preservará las zonas y suelos agrícolas.
- e. **Accesibilidad:** Se refiere a la condición de acceso que debe prestar la infraestructura para facilitar la movilidad y el desplazamiento autónomo de las personas, y las condiciones de seguridad.
- f. **Igualdad:** El acceso a la vivienda de interés social no será discriminatorio. Se garantizarán los derechos establecidos en la Constitución, el acceso a oportunidades, servicios y condiciones para una vida digna, serán iguales, privilegiando a los sectores menos favorecidos, garantizando el derecho a la ciudad, asegurando el reparto equitativo de los beneficios y cargas urbanísticas derivados de la planificación, el desarrollo y las intervenciones urbanas. Se procurará que los proyectos de vivienda de interés social no integren solamente a grupos socioeconómicos de bajos recursos, evitando así la creación de arrabales urbanos.
- g. **Asequibilidad:** Los programas y proyectos de iniciativa pública deberán asegurar el otorgamiento de incentivos y diseño para el acceso a la vivienda de interés social y servicios públicos de soporte a familias de menores recursos para lograr una vida digna.
- h. **Producción de vivienda de interés social:** Se entenderá como producción de vivienda de interés social al conjunto de acciones, individuales y/o colectivas, públicas y/o privadas destinadas a resolver el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo para tener viviendas dignas y adecuadas.
- i. **Participación ciudadana:** Se refiere a la intervención y cooperación activa de la sociedad civil, de forma individual o a través de sus organizaciones sociales, en la toma de decisiones, la coproducción



de los planes urbanos, gestión urbana, monitoreo y rendición de cuentas, en las diferentes escalas de planificación urbana determinadas en la presente ley.

- j. **Ubicación:** La vivienda de interés social debe estar ubicada preferentemente en lugares que permitan el acceso a los servicios públicos. La vivienda de interés social no debe construirse en lugares que estén amenazados por problemas de contaminación o riesgos naturales no mitigables.
- k. **Vivienda durable y progresiva:** Se procurará que los materiales y características constructivas permitan que la vivienda de interés social pueda mantener su habitabilidad de forma permanente y que pueda ampliarse para atender el crecimiento familiar.
- l. **Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas:** Es la autorización emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, dirigido al propietario del inmueble, para desarrollar dentro de su predio obras de construcción nueva en los casos establecidos en la presente ordenanza.
- m. **Promotor:** Es la persona natural o jurídica que se encarga de planificar, financiar y ejecutar proyectos, de urbanización o edificación, haciendo las diligencias necesarias ante la administración pública para conseguirlo.

TÍTULO II

REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Art. 6.- Requisitos. — Todas las personas que soliciten ser parte del programa de dotación de vivienda de interés social, deberán cumplir con los siguientes requisitos y presentarlos a la municipalidad:

- a. Copia legible de la escritura del terreno en el que solicita la implantación de la vivienda de interés social, con razón de inscripción del Registro de la Propiedad, el terreno deberá estar a nombre del solicitante. No se aceptarán terrenos con escrituras en derechos y acciones, con promesa de compra venta, con prohibición de enajenar, en asentamientos humanos de hecho, zonas de riesgo no mitigable, o con hipoteca a menos que la entidad financiera con la que se encuentra hipotecado el bien certifique que se autoriza la construcción de una vivienda.
- b. Certificado de Gravámenes actualizado en el que se demuestre que el terreno en el que se construirá la vivienda no posee gravamen, (se exceptúan las segundas hipotecas por obras de infraestructura)
- c. Certificado de bienes del registrador de la propiedad en el que demuestre que el solicitante no posee más propiedades inmuebles además del terreno en el que se va a construir la vivienda de interés social.
- d. Pago del Impuesto Predial actualizado del terreno en el que se va a construir la vivienda de interés social.
- e. Copia de cédula y papeleta de votación de los propietarios y personas de su núcleo familiar. El beneficiario deberá ser residente del Cantón Mejía, por más de cinco años, mayor de edad.
- f. Llenar el formulario de "Solicitud-VIS-Mejía" de déficit cualitativo o cuantitativo de vivienda, previo a la aprobación de la Dirección de Planificación Territorial, conforme a los parámetros establecidos en la presente ordenanza. Este deberá ser firmado por el o los beneficiarios de la vivienda de interés social y se podrá señalar si existe un beneficiario con discapacidad dentro del núcleo familiar, en este caso el proyecto deberá contemplar la norma NEC-HS-AU.
- g. IPRUS (Informe Predial de Regulación Urbana de Suelo) con todas las observaciones resueltas.



- h. Certificado de factibilidad o dotación de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado en caso de que el IPRUS determine que el terreno no posee servicios. El terreno deberá contar con estos servicios básicos para ser beneficiario del presente programa.
- i. El núcleo familiar no debe poseer ingresos mensuales mayores a dos puntos cinco salarios básicos unificados, para demostrar esto el solicitante deberá adjuntar roles de pagos, certificados de ingresos, mecanizado del IESS, declaración del impuesto a la renta del último año o declaración juramentada ante Notario Público de ingresos del postulante y de las personas mayores de edad de su núcleo familiar, en caso de no tener RUC, RIMPE o relación de dependencia declararlo mediante el formulario "Solicitud-VIS-Mejía"
- j. El beneficiario no deberá poseer bienes inmuebles a nivel nacional, a excepción del terreno propio en el que se construirá la vivienda, por esto deberá adjuntar declaración juramentada realizada ante Notario Público, de que el terreno en el que se construirá la vivienda es el único inmueble que posee el beneficiario, deberá, además, declarar que no posee vivienda, y no ha recibido previamente un beneficio similar al de la presente ordenanza.
- k. El beneficiario deberá demostrar que cuenta con capacidad de endeudamiento con una entidad financiera o ahorros, equivalentes al costo de la contraparte de la vivienda, para lo que adjuntará un pronunciamiento de la entidad financiera o el aporte económico a la cuenta creada para el financiamiento de la vivienda de interés social. El solicitante podrá solicitar el crédito ante cualquier entidad financiera nacional, que se encuentre regulada y autorizada por la Superintendencia de Bancos o por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria. La Municipalidad prestará especial atención a las personas en condición de doble vulnerabilidad.
- l. Certificado de ajuste a la cartografía emitido por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, con levantamiento realizado por la Dirección de Obras Públicas.
- m. Certificado de la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros de replanteo del borde superior de quebrada en caso de que el terreno tenga afectación por quebrada.
- n. Pronunciamientos de los entes rectores sobre las afectaciones que pueda tener el terreno de ser el caso.
- o. En caso de que existan afectaciones viales, estas deberán ser emitidas por el ente rector correspondiente.

En caso de que el solicitante mantenga sociedad conyugal o unión de hecho debidamente registrada, deberá presentar y cumplir con los requisitos conjuntamente con su cónyuge o conviviente.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía exonera el 100% de las tasas generadas para los beneficiarios que apliquen al presente programa.

TÍTULO III

BENEFICIO ECONÓMICO

Art. 7.- Presupuesto referencial para la construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario. – Es el costo total de construcción del prototipo de vivienda que implemente el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, aprobado mediante Resolución Administrativa de la



máxima autoridad, que no podrá superar los 102 salarios básicos unificados, de conformidad con el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A, su área estará contemplada entre los 57 m² hasta los 70 m².

El precio por metro cuadrado de construcción no podrá superar los 2.49 salarios básicos unificados; para el cálculo del valor por metro cuadrado de construcción se considerará la vivienda terminada.

Art. 8.- Aporte económico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía. – Los solicitantes que cumplan con los requisitos descritos en la presente ordenanza serán beneficiarios de un aporte equivalente a 4.5 salarios básicos unificados, en material de construcción por parte de la municipalidad para la construcción de su vivienda. Dicho monto se descontará del presupuesto referencial para la construcción de vivienda de interés social, dando como resultado la contraparte que deberá pagar el solicitante por su vivienda. Una vez verificado el cumplimiento de los requisitos no se cobrarán tasas administrativas para la ejecución de los procedimientos relacionados con el presente proyecto.

Se realizará la transferencia directa de fondos públicos para material de construcción, obedeciendo los criterios y orientaciones generales establecidas mediante Resolución Municipal No. GADMCM-SECGRAL-2015-0078-R, de fecha 01 de septiembre de 2015 para la realización de la transferencia de fondos.

Art. 9.- Convenios de alianzas estratégicas. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía podrá suscribir convenios de alianzas estratégicas con el sector empresarial privado, acuerdos o bajo otra modalidad contractual con el sector cooperativo y con las organizaciones de la economía popular y solidaria, para la dotación de los programas de vivienda de interés social, incluyendo a las organizaciones territoriales, comunales y barriales que promuevan la autoconstrucción o mejoramiento de vivienda de interés social en cumplimiento de la normativa legal vigente.

Art. 10.- Requisitos que deben cumplir los comités, asociaciones o colectivos. – Los ciudadanos podrán organizar comités, asociaciones y colectivos para la autoconstrucción de sus viviendas en terrenos propios, cumpliendo las disposiciones del Código Civil. Se constituirán como organizaciones sin fines de lucro y serán incorporados como beneficiarios de los planes de subsidios, de este modo el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, podrá transferir los fondos a comités, asociaciones o colectivos constituidos únicamente con el fin de dotar de vivienda de interés social a los beneficiarios que cumplan con los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

Art. 11.- Procedimiento para el financiamiento del programa de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario. – La persona jurídica con la que se firme el convenio para la transferencia de fondos será la encargada de destinar dichos fondos a la construcción de vivienda de interés social conjuntamente con el aporte económico de los beneficiarios, cumpliendo los tiempos establecidos en el cronograma de obras aprobado por la Dirección de Obras Públicas de la municipalidad.

En el caso de que la beneficiaria o el beneficiario de los aportes contemplados en la presente ordenanza no cumpla con los requisitos necesarios para devengar dicho aporte; o, que no se le dé el destino al aporte para el que fue concedido; o, que no cumpla con sus obligaciones o a su vez, se determine que por su condición económica no debía ser beneficiarios del aporte, se procederá a cobrarle el valor total del aporte otorgado hasta la fecha, más los respectivos intereses, de existir; se realizará el traslado de dicho material a otro beneficiario que aún no haya recibido dicho beneficio, el aporte de la municipalidad deberá ser devuelto en un plazo máximo de 3 meses.

De no llegar a un acuerdo para la reposición de los fondos la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, podrá iniciar las acciones legales pertinentes para la recuperación de dichos aportes municipales.

Art. 12.- Información errónea. – En caso de comprobarse que el solicitante entregó información errónea por error voluntario o involuntario y supera los ingresos mencionados en la presente ordenanza o no cumple con los parámetros de la misma para obtener el aporte económico de la municipalidad, deberá pagar el total del costo de la vivienda a la municipalidad prorrogables hasta por 2 años y cobrables conjuntamente con el impuesto predial y ejecutable vía coactiva.



Art. 13.- Solicitantes que no aplican al aporte económico de la municipalidad. – En caso de que el solicitante no cumpla con los requisitos establecidos en el Art. 6 literal i) de la presente ordenanza no podrá ser beneficiario del aporte económico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para la dotación de vivienda de interés social, sin embargo, para que el solicitante siga siendo parte del programa de vivienda de interés social, únicamente por tratarse de su primera vivienda, deberá contar con capacidad de endeudamiento demostrada mediante certificación de una entidad financiera o el depósito de los ahorros equivalentes al 100% del valor del presupuesto referencial para la construcción de vivienda de interés social, más un 2% del costo del presupuesto referencial para la construcción de vivienda de interés social, como recargo por tasa administrativa, recargo que para el presente proyecto incluirá el cobro de todos los procedimientos municipales que deban realizarse hasta la obtención del certificado de habitabilidad.

El beneficiario podrá solicitar el crédito ante cualquier entidad financiera nacional, que se encuentre regulada y autorizada por la Superintendencia de Bancos o por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

TÍTULO IV

PROCEDIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 14.- Aprobaciones y permisos. – Una vez cumplidos los requisitos, estos serán revisados por la Dirección de Planificación Territorial. Si se constata el cumplimiento de los mismos, se solicitará a la Dirección de Obras Públicas la implantación de la vivienda de interés social en el terreno de propiedad del beneficiario. Se podrá redistribuir o incrementar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del terreno y ocupar los retiros necesarios si los aprovechamientos urbanísticos no son suficientes para la construcción de la vivienda de interés social. En caso de incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo, no se permitirá ninguna otra construcción en el terreno que no sea la vivienda de interés social. Se deberán observar los parámetros definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

No se permitirá construcciones en zona de riesgo o áreas protegidas por su sensibilidad ecológica o patrimonial, cuando la normativa así lo especifique, se respetarán retiros de quebradas y áreas de protección, afectación y derechos de los flujos hídricos e infraestructura.

De ser factible la implantación de la vivienda, el beneficiario deberá cancelar la tasa única por servicios administrativos de ser el caso y se solicitará los planos respectivos a la Dirección de Obras Públicas para su aprobación y emisión de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas.

Art. 15.- Construcción y controles. – Una vez aprobados los planos y obtenida la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas por parte de la municipalidad se realizará el procedimiento de construcción de conformidad con la Resolución No. 009-CTUGS-2020 expedida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, para el efecto el Director de Obras Públicas delegará a un fiscalizador quien hará las veces de representante técnico de los beneficiarios y dará fe de la correcta ejecución de la obra mediante los informes técnicos, documentación que será emitida a la Dirección de Planificación Territorial hasta la obtención del certificado de habitabilidad.

Art. 16.- Seguimiento del cronograma valorado de obra. – El Fiscalizador designado será el encargado de coordinar y asegurar la correcta ejecución de obra conforme al presupuesto referencial en los tiempos aprobados.

Art. 17.- Informe de control de buen uso de los recursos. – La Dirección Financiera será la encargada de generar el informe de buen uso de los recursos otorgados como aporte económico por la municipalidad del programa de vivienda de interés social en cumplimiento a lo establecido en la Resolución Municipal No. GADMM-SECGRAL-2015-0078-R, de fecha 01 de septiembre de 2015, una vez que se emita el certificado



de habitabilidad, dicho informe se realizará por vivienda construida. En el caso de encontrar observaciones se aplicará el procedimiento de conformidad con el artículo 11 de la presente ordenanza.

Art. 18.- Mejoras o variaciones durante la construcción. – Se permiten mejoras o variaciones no estructurales en las viviendas según solicitud del beneficiario, siempre que los costos extra que genere dichas mejoras o variaciones corran por cuenta de los beneficiarios, estas mejoras o variaciones en el diseño original deberán contar con la aprobación del fiscalizador a cargo de la obra y el beneficiario podrá realizar la actualización de los planos hasta la obtención del permiso de habitabilidad según lo definido en el cronograma de obra que para el efecto realice la Dirección de Obras Públicas, debiendo especificar en el mismo la fecha de obtención del certificado de habitabilidad.

Art. 19.- De la prohibición de enajenar. – Una vez obtenido el certificado de habitabilidad por parte de la municipalidad, se suscribirá la resolución de adjudicación, la cual incluirá una disposición en la que conste la prohibición de enajenar por diez años para aquellas viviendas que hayan recibido el aporte económico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, tiempo que se contará a partir de su suscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Mejía, para que el beneficiario realice la suscripción y trámites respectivos.

Art. 20.- Del levantamiento de la prohibición de enajenar. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, a petición de la parte interesada, podrá levantar la prohibición de enajenar solamente en caso de cumplimiento del plazo, para lo cual, el beneficiario realizará el trámite respectivo del levantamiento hasta su nueva inscripción en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO V

DÉFICIT Y DEMANDA HABITACIONAL

Art. 21.- Estándares mínimos del programa de vivienda de interés social. –

- a. Estándares mínimos de vivienda de interés social en conjuntos o urbanizaciones:
 - i. Contar con acceso a agua;
 - ii. Contar con dotación de energía eléctrica;
 - iii. Contar con dotación de sistema de alcantarillado o biodigestor, el biodigestor puede ser individual o comunitario y podrá instalarse durante el proceso constructivo, para esto dicho sistema debe constar en los planos a aprobarse para el permiso de construcción correspondiente.
- b. Estándares mínimos de vivienda de interés social en terrenos propios o donados por el estado:
 - i. Contar con acceso a agua;
 - ii. Contar con dotación de energía eléctrica;
 - iii. Contar con dotación de sistema de alcantarillado o biodigestor, el biodigestor, podrá instalarse durante el proceso constructivo, para esto dicho sistema debe constar en los planos a aprobarse para el permiso de construcción correspondiente.

Art. 22.- Déficit habitacional cualitativo. – Se reconoce el déficit cualitativo cuando el solicitante de la vivienda de interés social sea mayor de edad y posea una vivienda, descrita en las siguientes condiciones:

- a. La vivienda se encuentra declarada en estado de ruina por el concejo municipal y posee orden de derrocamiento; de conformidad con la normativa aplicable;
- b. La vivienda se encuentra con afectaciones estructurales graves e irreversibles;
- c. Las habitaciones de su actual vivienda no son capaces de albergar a la o las cabezas de hogar, hijos varones, hijas mujeres, u otras como ancianos o discapacitados en habitaciones diferentes, con espacio suficiente



- para su cama individual y ropero de por lo menos 0.80 metros de frente por 0.6 metros de fondo por persona, con un espacio mínimo de circulación de 0.60 metros entre los roperos y las camas;
- d. Cuando su vivienda actual no cuenta con sala, comedor, cocina, baño completo compartido y sus respectivas habitaciones según las cargas familiares con las medidas mínimas definidas en la presente ordenanza para estos espacios.
- e. Viviendas que se encuentren en zonas de riesgos no mitigables dentro del cantón Mejía.

El solicitante informará el déficit cualitativo en el formulario Solicitud-VIS-Mejía adjunto a los requisitos, la Dirección de Planificación Territorial determinará el déficit cualitativo mediante informe realizado posterior a una visita de campo con los parámetros establecidos en el presente artículo.

Art. 23.- Déficit habitacional cuantitativo. – Se reconoce el déficit cuantitativo cuando el solicitante de la vivienda de interés social sea mayor de edad y no posea vivienda.

Art. 24.- Demanda habitacional. – Se entenderá como demanda habitacional a las personas que cumplan con los parámetros técnicos del déficit habitacional cualitativo o cuantitativo, y además posean la capacidad de pago o endeudamiento requerida para ser beneficiarios del programa de vivienda de interés social de la municipalidad según los requisitos establecidos.

Art. 25.- Tipos de proyectos. – Se podrá generar diversos proyectos de vivienda de interés social en los que definirá claramente los diseños, costos y modelos de gestión con viabilidad técnica y financiera para su aplicación mediante Resolución Administrativa expedido por el Alcalde y el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, basados en los parámetros de la presente ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – La Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, será la responsable de ejecutar los diseños, costos y modelos de los tipos de proyectos de vivienda de interés social, y emitir el expediente al ente rector de hábitat y vivienda para que califique el proyecto conforme a los parámetros que emita para el efecto, siempre y cuando se contemple el aporte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

SEGUNDA. – La Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, será la dirección responsable de ejecutar e implementar todas las acciones correspondientes para que se incluya en el Plan Operativo Anual (POA) de cada año los fondos destinados para la dotación de vivienda de interés social.

TERCERA. – Para la implementación de vivienda de interés social se deberá observar y respetar los parámetros técnicos establecidos en la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN MEJÍA.

CUARTA. – La Dirección Financiera conjuntamente con la Dirección de Obras Públicas serán las encargadas de definir el presupuesto anual conforme la planificación y disponibilidad presupuestaria para la ejecución del programada de vivienda de interés social implementada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

QUINTA. – En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza, se sujetará a las disposiciones y lineamientos emitidos desde el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. – La socialización de la presente ordenanza deberá iniciar dentro de los 30 días hábiles posteriores a su publicación oficial, para aquello la Dirección de Comunicación Social y la Dirección de Participación Ciudadana será la encargada de difundir la presente Ordenanza por todos los medios de comunicación disponibles y socializarán a través de la organización de talleres, conferencias o mesas redondas, para conocimiento pleno de la ciudadanía.

SEGUNDA. – En un plazo de treinta (30) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Obras Públicas establecerá el formulario correspondiente para el levantamiento topográfico en caso de solicitud del beneficiario.

TERCERA. - En un plazo de treinta (30) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación Territorial establecerá el Formulario "SOLICITUD-VIS MEJIA" para el efectivo cumplimiento de la presente ordenanza que deberá ser utilizado de manera obligatoria. Dicho formulario está sujeto a modificaciones de carácter formal.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. – La presente Ordenanza deja sin efecto todas las ordenanzas y normativas de igual o menor jerarquía que se contrapongan.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. – La presente ordenanza entrará en vigencia una vez que sea sancionada por el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía y publicada en el Registro Oficial, así como en la Gaceta Oficial. Adicionalmente, se dispondrá su difusión en el portal web oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para conocimiento público.



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2014 - 2019



Resolución Nro. GADMCM-SECGRAL-2015-0078-R
Machachi, 01 de Septiembre de 2015

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

CONSIDERANDO

Que, el Art. 104 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas prohíbe a las entidades y organismos del sector público realizar donaciones o asignaciones no reembolsables, por cualquier concepto, a personas naturales, organismos o personas jurídicas de derecho privado, con excepción de aquellas que correspondan a los casos regulados por el Presidente de la República, establecidos en el Reglamento de dicho Código, siempre que exista la partida presupuestaria;

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 544 de fecha 11 de noviembre de 2010, publicado en el Registro Oficial No. 329 de 26 de noviembre de 2010, se expidió el "El Reglamento del Artículo 104 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas;

Que, el artículo 1, del referido Decreto Ejecutivo No. 544, dispone que, los ministerios, secretarías nacionales y demás instituciones del sector público, podrán realizar transferencias directas de recursos públicos a favor de personas naturales o jurídicas de derecho privado, exclusivamente para la ejecución de programas o proyectos de inversión en beneficio directo de la colectividad. Los consejos sectoriales de política, en el caso de la función ejecutiva, los consejos regionales y provinciales y los concejos municipales o metropolitanos en el caso de los gobiernos autónomos descentralizados, mediante Resolución, establecerán los criterios y orientaciones generales que deberán observar dichas entidades para la realización de las indicadas transferencias;

Que, es necesario establecer lineamientos claros, para que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía pueda realizar transferencias de recursos a favor de personas y organismos de derecho privado;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

RESUELVE:

G. A. D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
DIR. GESTIÓN ESTRATÉGICA
RECIBIDO

FIRMA: *[Firma]* HORA: 8.44 AM
FECHA: 02 SET. 2015

944
02-09-2015
MCCM

Dirección: Palacio Municipal, Machachi Parque Central Sebastián de Benavente, José María E- 30 y Simón Bolívar

Tel: 2 315 038 / 2 315 177 Ext: 103
www.municipiodemejia.gob.ec

GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
ALCALDÍA

RECIBIDO
02 SET. 2015
HORA: 8.44

FIRMA: *[Firma]*

[Firma]
02 SET. 2015



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2014 - 2019



**EXPEDIR LOS CRITERIOS Y ORIENTACIONES PARA LA REALIZACIÓN DE
TRANSFERENCIAS DIRECTAS DE RECURSOS PÚBLICOS A FAVOR DE
PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS DE DERECHO PRIVADO**

Art 1.- Inversión pública para transferencias y asignaciones no reembolsables.- Para el cumplimiento de sus fines, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía podrá realizar transferencias o asignaciones no reembolsables a personas naturales o jurídicas de derecho privado, para la ejecución de programas o proyectos de inversión de beneficio directo de la colectividad, en los siguientes casos:

- a) Cuando se realicen a favor de personas jurídicas que se encuentren bajo el Control del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.
- b) Cuando se trate de transferencias o asignaciones no reembolsables efectuadas en aplicación de ordenanzas o resoluciones adoptadas por el Concejo.
- c) Cuando se realicen a favor de personas naturales o jurídicas que ejecuten proyectos sin fines de lucro en las siguientes materias:
 - Salud
 - Educación
 - Hábitat y vivienda
 - Equidad e inclusión social
 - Promoción de la participación ciudadana en la ejecución de obras y la prestación de servicios en el marco de competencias asignadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.
 - Promoción de la ciudad como destino turístico y el desarrollo de proyectos que promuevan la creación y funcionamiento de organizaciones asociativas y empresas comunitarias de turismo.
 - Promoción de las culturas, las artes, actividades deportivas y recreativas; y,
 - Promoción de innovación tecnológica e ideas originales.

Art 2.- Finalidad de la intervención.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía asignará los recursos únicamente a personas naturales o jurídicas de derecho privado, cuyos programas y proyectos vayan en beneficio de la comunidad y justifique su intervención enmarcada en las políticas, programas o proyectos de la planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mejía.

Art 3.- Certificación Presupuestaria.- Toda transferencia o asignación no reembolsable deberá contar con la certificación presupuestaria previa, solicitada por la Dirección pertinente.





GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2014 - 2019



Art 4.- Informe Técnico Previo.- El órgano técnico correspondiente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, deberá emitir un informe previo a la transferencia o asignación no reembolsable que justificará la conveniencia de la asignación de recursos en razón del beneficio reportado a la comunidad.

Para el caso de las transferencias o asignaciones no reembolsables que se contemplan en los literales a) y b) del artículo 1 del presente instructivo, no será necesario un proyecto así como el informe técnico previo, bastando que la asignación económica se encuentre considerada en el presupuesto vigente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

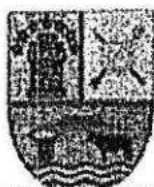
Art 5.- Instrumentación y autorización.- Cuando no se hubiere determinado otra autoridad administrativa competente en el régimen jurídico municipal, el Alcalde, designará un órgano o unidad administrativa que se encargará de verificar que los recursos transferidos sean utilizados en el marco que se establece en esta resolución.

Art 6.- Control de recursos transferidos.- Cada Dirección de la Municipalidad, será responsable del seguimiento y evaluación para el uso correcto de recursos y de los convenios suscritos en su área, la que deberá emitir los informes correspondientes, de acuerdo al informe que presentarán las instituciones o personas beneficiarias. En caso de encontrarse irregularidades se procederá con las acciones pertinentes a efecto de salvaguardar los recursos públicos.

En las transferencias o asignaciones no reembolsables previstas en los literales a) y b) del artículo 1 de esta Resolución, el control del uso de los recursos transferidos, le corresponderá al órgano municipal competente, al cual se encuentra adscrito el beneficiario, informar al Alcalde, sobre la liquidación del presupuesto asignado y el uso dado a los recursos transferidos.

Art 7.- Convenios de Cooperación Interinstitucional.- Para los fines establecidos en la presente Resolución, se podrán celebrar convenios, en los que se deberá especificar la obligación de la persona jurídica, organización o entidad receptora de los fondos, de restituir los mismos, cuando por su incumplimiento con uno o más de sus obligaciones, no se cumpla con el objeto de la transferencia o asignación; así como la facultad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía de recuperarlo por la vía coactiva o judicial, según corresponda y las multas o cargos adicionales a que haya lugar.

Art 8.- Liquidación técnica y económica de los convenios.- Los convenios serán liquidados técnica y económicamente, una vez que sean aceptados los productos o las actividades comprometidas a conformidad del Gobierno Autónomo Descentralizado



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2014 - 2019

Municipal del Cantón Mejía. Para ello el responsable del seguimiento técnico, elaborará el informe documentado y fundamentado, indicando el cumplimiento de las actividades respectivas, en el que se señalará la aceptación total o parcial de los compromisos (productos o actividades) asumidos con la contraparte.

DISPOSICIÓN GENERAL ÚNICA.- Las transferencias o asignaciones no reembolsables realizadas a partir de la vigencia del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas deberán ajustarse a los criterios y orientaciones determinadas en esta Resolución.

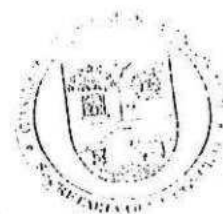
DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Resolución entrará en vigencia una vez que sea aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, gaceta oficial y sitio web institucional

Dado en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, a los veintisiete días del mes de agosto de dos mil quince.

Particular que comunico para los fines legales consiguientes.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD


Dra. Silvia Gádenas Sandoval
SECRETARÍA DEL CONCEJO
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL DEL
CANTÓN MEJÍA



SOLICITUD VIS MEJIA

Solicitud Nro.		
Día	Mes	Año

DATOS DEL PROPIETARIO Y BENEFICIARIO

PROPIETARIO Y BENEFICIARIO	Nombres y apellidos		C.I./RUC
	Fecha de nacimiento		Estado Civil
	Dirección domiciliar	Correo electrónico	Número de teléfono

CÓNYUGE	Nombres y Apellidos		C.I./RUC
	Dirección domiciliar		Correo electrónico
			Número de teléfono

DATOS DEL NÚCLEO FAMILIAR

NOMBRES Y APELLIDOS	PARENTESCO	PERSONAS CON DISCAPACIDAD	NOMBRES Y APELLIDOS	CLASE DE DISCAPACIDAD Y PORCENTAJE

DATOS DEL PREDIO

Clave Catastral		SERVICIOS	¿Posee servicio de alcantarillado?	SI / NO
Parroquia			¿Posee servicio de agua potable?	SI / NO
Barrio / Urbanización			¿Cuenta con detector de intrusos eléctricos?	SI / NO
Calle e Intersección			¿Cuenta con vías de acceso?	SI / NO

DÉFICIT CUANTITATIVO

¿Accedido con anterioridad a proyectos de vivienda de interés social, ya sea promovido por el estado U otro ente estatal?	SI / NO	Protección de vivienda	m2 (57 m2 a 70 m2)
¿Actualmente la vivienda en donde vive es?	Propia	Arrendada	Anticuada
			Hipotecada

DÉFICIT CUALITATIVO

La vivienda en donde habita	Descripción de la vivienda en donde se encuentra habiendo
Tiene lugar exclusivo para cocina?	
Tiene servicios higiénicos, exclusivo o compartido?	
El material con el que se encuentra construido la vivienda es	
Cuántos cuartos exclusivos tiene para dormir?	
¿Cuántas personas viven en la vivienda?	
Cuántas personas trabajan en el hogar?	
Cuántos menores de edad viven en el hogar?	
Otro:	

La vivienda se encuentra con afectaciones estructurales graves e irreversibles?	Observaciones de visita en campo realizado por el GADMCM
La vivienda se encuentra en zonas de riesgo no mitigadas dentro del cantón Mejía, en que sector?	
La vivienda se encuentra declarada en estado de ruina?	
Otro:	

INFORME DE VISITA EN CAMPO

--

DECLARACIÓN PROPIETARIO

(Para consideración y verificación legal según corresponda)

Por medio de la presente, Yo, _____ con número de cédula de ciudadanía _____ de nacionalidad _____ estado civil _____ propietario (s) del bien inmueble con clave catastral Nro. _____ ubicado en la parroquia _____, en conocimiento de las implicaciones legales en cuanto a la falsedad de documentos o declaraciones ante la administración pública, de manera libre y voluntaria declaro lo siguiente:

1.- Ser propietario legal del bien inmueble cuya clave catastral se describe en el formulario.

2.- Que ningún miembro del núcleo familiar al cual represento, somos propietarios de vivienda a nivel nacional, ni tampoco tenemos otros bienes inmuebles del que se indica en la presente. Somos propietarios del terreno con el cual estamos postulando y no poseemos más inmuebles diferentes del que está permitido.

3.- Que la actividad económica que ejerzo de manera independiente es _____ y los ingresos mensuales que percibo de dicha actividad son USD _____ la dirección en donde la ejerzo _____ es: _____ Teléfono: _____

Esta declaración se realiza de manera libre y voluntaria. La información y los documentos proporcionados se sujetan estrictamente a la verdad, reconociendo que me someto a las sanciones civiles, penales y administrativas que correspondan en caso de falsear cualquier dato. Asimismo, eximo al GADM del Cantón Mejía de toda responsabilidad.

DECLARACIÓN DE RESIDENCIA

(Para consideración y verificación legal según corresponda)

Yo, _____ con cédula de ciudadanía Nro. _____ para los fines de postular para el proyecto de vivienda de interés social del GADMCM, declaro que vivo en la parroquia de _____ Cantón _____ por un tiempo de _____ la dirección en donde vivo actualmente es _____ Teléfono: _____

Esta declaración se realiza de manera libre y voluntaria. La información y los documentos proporcionados se sujetan estrictamente a la verdad, reconociendo que me someto a las sanciones civiles, penales y administrativas que correspondan en caso de falsear cualquier dato. Asimismo, eximo al GADM del Cantón Mejía de toda responsabilidad relacionada con la verificación de la información.

FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

PROPIETARIO	CÓNYUGE	REVISADO POR: