

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

GACETA OFICIAL

TNLGO. WILSON RODRÍGUEZ
ALCALDE DEL CANTÓN MEJÍA

ADMINISTRACIÓN 2023-2027



SERIE N° 003-ORD-M

GACETA N°8

**ORDENANZA QUE NORMA EL PROGRAMA DE
DOTACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL
EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO
IMPLEMENTADO POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN MEJÍA.**

MARZO 2025

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA.

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 beneficiaría 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 beneficiaría 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;
6. Reconstrucción de vivienda de interés social ante situaciones de emergencia, casos fortuitos o de fuerza mayor; y,
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; y,

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 mejiese 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 de, 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 de origen natural, 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; y,
- 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 deberán 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. 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 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:
 1. Contar con acceso a agua;
 2. Contar con dotación de energía eléctrica; y,
 3. 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.
 1. Contar con acceso a agua;
 2. Contar con dotación de energía eléctrica; y,
 3. 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; y,
- 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 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 a 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.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía a los 21 días del mes de enero de 2025.



Firmado electrónicamente por:
WILSON HUMBERTO
RODRIGUEZ VERGARA

Tnigo. Wilson Rodríguez Vergara
ALCALDE DEL GOBIERNO A.D.
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA



Firmado electrónicamente por:
KATERINE MABEL
BAQUERO ALDAZ

Abg. Katerine Baquero Aldaz
SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - La ordenanza que antecede fue debatida y aprobada por el Concejo, en sesiones ordinarias de fecha 26 de diciembre de 2024 y 16 de enero de 2025. Machachi, 21 de enero de 2025. Certifico.



Firmado electrónicamente por:
KATERINE MABEL
BAQUERO ALDAZ

Abg. Katerine Baquero Aldaz
SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

De conformidad con lo previsto en el Art. 322 inciso cuarto, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a usted señor Alcalde 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”**, para que en el plazo de ocho días lo sancione u observe. Machachi, 21 de enero de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**KATERINE MABEL
BAQUERO ALDAZ**

**Abg. Katerine Baquero Aldaz
SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA. - Machachi, 21 de enero de 2025; siendo las 10h00.- De Conformidad con la facultad que me otorga el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono 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”**, en razón que ha seguido el trámite legal correspondiente y está acorde con la Constitución y las leyes. Se publicará en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial de la Institución y en el dominio web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía. Cúmplase. -



Firmado electrónicamente por:
**WILSON HUMBERTO
RODRIGUEZ VERGARA**

**Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara
ALCALDE GOBIERNO A.D. MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA**

CERTIFICADO DE SANCIÓN. - Certifico que la presente ordenanza fue sancionada por el Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, el 21 de enero de 2025.



Abg. Katerine Baquero Aldaz
SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

REGISTRO OFICIAL
EDICIÓN ESPECIAL N° 24
DE FECHA 28 DE MARZO DE 2025

municipiodemejia.gob.ec

