

MOTIVACIÓN

Con el fin de impulsar el desarrollo de la economía del Cantón Gualaquiza, y al ser el sector de la construcción, uno de los sectores más dinamizadores de la economía y como tal es considerado como motor activo de la misma, genera encadenamientos con gran parte de las ramas industriales, comerciales y de servicios de un país.

La construcción es, además, un indicador clave de la evolución y crecimiento de la economía; así, cuando la economía está en recesión, el sector de la construcción es uno de los más afectados y, por el contrario, en épocas de bonanza económica, la construcción se constituye en uno de los sectores más dinámicos y activos, por tal razón, y dada la realidad del país es imprescindible dar mayores facilidades a los fraccionamientos que presentan los promotores de lotizaciones, para así poder generar a futuro fuentes de trabajo.

EL ILUSTRE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUALAQUIZA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador publicada en el Registro Oficial No. 449 del 20 de octubre de 2008, en su artículo 238 reconoce a los Concejos Municipales como gobiernos autónomos, y el Art. 5 del COOTAD, define la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados como el derecho y la capacidad efectiva de regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, que el Art. 53 de dicho cuerpo legal establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el Art. 54 del COOTAD, en su literal a) determina que es función del GAD municipal promover el desarrollo sustentable en la jurisdicción territorial cantonal, para garantizar y alcanzar un Buen Vivir a través de la implementación y práctica de políticas públicas sociales, ambientales y económicamente responsables;

Que, el Art. 54 del COOTAD, en su literal c) determina que es función del GAD municipal establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual se determinará las condiciones de urbanización, fraccionamiento, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, el Art. 55 del COOTAD, en su literal a) establece que es competencia exclusiva del GAD municipal planificar junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y

plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

Que, el Art. 55 del COOTAD, en su literal b) establece que es competencia exclusiva del GAD municipal ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Art. 55 del COOTAD, en sus literales j) e i) establece que es competencia exclusiva del GAD municipal delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas; así como preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas a su uso;

Que, el Art. 57 del COOTAD, en su literal x) determina que es atribución del Concejo Municipal la regulación y control, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que, el Art. 466 del COOTAD, establece que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón;

Que, el COOTAD, en su Título IX DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES. Cap. II. Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes. Sección Primera, Art. 470, Art. 471, Art. 472, Art. 473 Art. 474, Art. 475, Art. 476, Art. 477, Art. 478 y Art. 479 determinan las formas de gestión del suelo mediante las figuras de fraccionamiento y reestructuración, sean estas agrícolas o urbanas, así como limitaciones y sanciones aplicables con respecto a la división de suelos que no cuenten con las correspondientes autorizaciones municipales;

Que, es indispensable contar con un instrumento técnico y legal que determine de manera precisa los procedimientos a seguirse para la aprobación y ejecución de proyectos de fraccionamientos en cualquiera de sus formas y de reestructuraciones de lotes en las áreas urbanas del cantón y de fraccionamientos agrícolas en el suelo rural;

Que, es necesario establecer normativas que posibiliten garantizar tanto la viabilidad y ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad y el Cantón así como precautelar las inversiones que efectúa la ciudadanía en el territorio;

En uso de la facultad legislativa prevista en el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, Arts. 7 Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA FORMULACIÓN, APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO Y REESTRUCTURACIÓN DE PREDIOS EN LAS ÁREAS URBANAS DEL CANTÓN GUALAQUIZA Y DE FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS RÚSTICOS

Art. 1.- Sustitúyase el Art. 8 literal g) numeral 1 por el siguiente:

1.- AREA DE PRESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN: A fin de garantizar el desarrollo de la categoría de ordenación y en consecuencia la conservación de este ecosistema de significativo valor ambiental, al amparo de la disposición contenida en el Art. 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, que dice: "...De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola", se prohíbe el fraccionamiento del suelo en esta Categoría de Ordenamiento en unidades de actuación menores a 8.00 hectáreas. El acceso a cada una de las nuevas parcelas será posible a través de senderos ecológicos de una sección máxima de 3.00 (tres) metros. Para la aprobación de los fraccionamientos en el área de preservación y conservación será indispensable presentar el diseño de los senderos ecológicos. El GAD Municipal de Gualaquiza se reserva el derecho de negar un determinado fraccionamiento si considera que en aplicación directa del Art.471 del COOTAD éste no conviene a los intereses colectivos. Se deberá observar obligatoriamente las demás condicionantes establecidas para esta área en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

- Unidad Mínima de Actuación: 80000.00m² (ochenta mil metros cuadrados)
- Frente Mínimo: 170.00m (ciento setenta metros)
- Relación Frente/Fondo: Comprendida entre 1-4
- Senderos ecológicos como accesos: Máximo 3.00 metros de sección.

Art. 2.- Sustitúyase el Art. 10 por el siguiente:

Art. 10.- Provisión obligatoria de áreas verdes y de equipamiento comunal.- Los propietarios, de los terrenos del área urbana destinados a fraccionarse, en concordancia con la aplicación de lo dispuesto en el artículo precedente, deberán entregar sin costo a la Municipalidad, un área útil de lo lotizado a fin que se destinen exclusivamente para áreas verdes y comunales de conformidad a lo dispuesto en los Arts. 424 y 487 del COOTAD.

Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los 1000.00 m² (mil metros cuadrados), en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes y comunales y/o de obras para su mejoramiento. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.

La determinación del área para establecer el cálculo del porcentaje de cesión, no contabilizará los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y sus áreas de protección, zonas de riesgo y zonas con pendientes superiores al 30%, playas y áreas de protección ecológica.

Art. 3.- Sustitúyase el Art. 51 literal j) párrafo final por el siguiente:

"El urbanizador entregará a favor de la municipalidad una garantía que avale el 100% del valor de todas las obras de infraestructura, o del porcentaje a ejecutar

de acuerdo con las etapas de construcción según el presupuesto presentado para el efecto mediante una Póliza de Seguros, garantía bancaria o hipoteca. La garantía debe estar vigente y por tanto renovarse si es del caso quince días antes de su vencimiento, hasta la suscripción del acta de entrega-recepción definitiva de todas las obras ejecutadas descritas en esta ordenanza y que son responsabilidad absoluta y total del promotor o propietario, caso contrario se harán efectivas. Si se constituye hipoteca, los lotes de terreno gravados no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban las obras.

Previo a la constitución de Hipoteca el propietario o promotor de la lotización o urbanización deberá incluir como parte de la documentación: 1.- La Ordenanza de regulación de la Lotización o Urbanización según sea el caso; 2.- Establecer la prohibición de enajenar del o los bienes que garantizan la Hipoteca; 3.- El valor por el cual se constituirá Hipoteca será el valor del 100% del Presupuesto Referencial de Obras realizado por el promotor o propietario de la lotización o urbanización una vez que éste haya sido aprobado por los técnicos municipales (agua potable y alcantarillado por la Dirección de Servicios Públicos; vías y energía eléctrica por la Dirección de Obras Públicas previa aprobación de la Empresa Eléctrica); 4.- El establecimiento del valor del terreno a hipotecar, será emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros mediante la actualización del valor del bien en concordancia con el Art. 449 del COOTAD; 5.- Si fuere del caso el promotor o propietario podrá presentar Hipoteca de un terreno distinto del que pretenda lotizar o urbanizar siempre que sea de interés municipal, esté ubicado en el área urbana y cubra el monto de la garantía establecida para el efecto. El GAD Municipal se reserva el derecho de seleccionar con criterio técnico los predios a hipotecar en su favor y que soporten el valor de la hipoteca”.

Art. 4.- Sustitúyase el Art. 52 párrafo final por el siguiente:

“El acta definitiva será suscrita cuando haya transcurrido seis meses de funcionamiento a entera satisfacción de la municipalidad, en este lapso, el propietario será responsable del mantenimiento y reparación de daños que se susciten en la infraestructura. En caso de incumplimiento se harán efectivas las garantías y con estos recursos el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal podrá ejecutarlas, a cuyo valor se incrementará un veinte por ciento (20%) adicional. Si estas no cubren el valor total debido a variación de precios o cambio de diseños se emitirá el correspondiente título de crédito para su cobro inmediato vía coactiva en contra del propietario de la urbanización o lotización por la diferencia, de acuerdo con el informe técnico respectivo”.

Art. 5.- Sustitúyase el Art. 58 párrafos segundo y tercero por los siguientes:

“A partir de la suscripción del acta de entrega-recepción definitiva, la Municipalidad se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas, conjuntamente con la comunidad, siempre que sea de su competencia de conformidad con la Constitución y la Ley.

Si el Proyecto mantiene vías que no formen parte del trazado vial municipal o de sus planes parciales urbanísticos, el mantenimiento vial y todas las obras de infraestructura y servicios básicos ejecutados en estos sectores, serán

responsabilidad de los urbanizadores o de las organizaciones internas conformadas dentro del proyecto”.

Art. 6.- Sustitúyase el Art. 59 párrafo segundo por el siguiente:

“Si transcurrido el plazo otorgado en el permiso de construcción (dos años) y las obras de infraestructura aún no hubieren sido concluidas y entregadas a entera satisfacción de la municipalidad, el propietario o promotor de la lotización o urbanización podrá solicitar una prórroga de hasta seis meses para concluir dichas obras de infraestructura, en consecuencia deberán también prorrogarse las garantías sean estas: póliza, garantía bancaria o hipoteca”

La presente Ordenanza entrará en vigencia, a partir de su publicación en la gaceta oficial y en la página web institucional sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal de Gualaquiza a los diecinueve días del mes de mayo del año dos mil dieciséis.

Ing. Patricio Ávila Choco
ALCALDE DE GUALAQUIZA

Ab. Isabel Samaniego
SECRETARIA DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, en primer debate en Sesión Ordinaria realizada el 05 de Mayo de 2016 y en segundo debate en Sesión Ordinaria del 19 de Mayo de 2016. Gualaquiza, veinte de Mayo de 2016, a las 07H45.

Ab. María Isabel Samaniego
SECRETARIA DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- SANCIÓN: Gualaquiza, 25 de Mayo de 2016, a las 08H50.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 inciso cuarto y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

Ing. Patricio Ávila Choco
ALCALDE DE GUALAQUIZA



ALCALDIA



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- CERTIFICACIÓN: En la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo del Gobierno Municipal del cantón Gualaquiza, ciudad de Gualaquiza, a las 09H00 del 25 de Mayo de 2016.- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el señor Ing. Patricio Ávila Choco, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza. LO CERTIFICO.-

Ab. María Isabel Samaniego
SECRETARIA DEL CONCEJO

