

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador establece que los Gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón por lo que se ha visto necesario como GAD Municipal de Gualaquiza que a través de la reforma a la ordenanza implementar procesos de legalización de predios que se encuentran dentro del perímetro urbano que hayan sido desmembrados hace varios años atrás sin la autorización municipal, con el fin de garantizar a las personas el derecho a una hábitat segura y saludable como el derecho a la propiedad.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, 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, y en 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal a) determina que es función de la Municipalidad el promover el desarrollo sustentable en la jurisdicción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales;

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

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal a) establece que es competencia exclusiva de la Municipalidad 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal b) establece que es competencia exclusiva de la Municipalidad ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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 Artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Título IX DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES, Capítulo II Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes, Sección Primera, Artículos 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476 y 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 sin contar con las correspondientes autorizaciones municipales.

Que, el Art. 487 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización impone la obligación de ceder gratuitamente los terrenos comprendidos en el sector donde se han de ejecutar obras de urbanización, señalándose que cuando se trate de fraccionamientos se cederá gratuitamente la superficie de terreno para vías, espacios abiertos, libres y arborizados y de carácter educativo, siempre que no exceda del treinta y cinco por ciento de la superficie total como indica el Art. 424 del mismo código.

Que, un ordenamiento sostenible del territorio del Cantón se sustenta de un adecuado manejo del recurso suelo, tanto urbano como rural.

Que, la Municipalidad ha emprendido con responsabilidad los procesos de planificación y desarrollo establecidos en la Constitución y la Ley.

Que, con relación al fraccionamiento de suelo, resulta indispensable la regulación municipal de las actuaciones o proyectos que tienen por objeto la subdivisión o reestructuración de predios.

Que, es necesario someter a proyectos de reestructuración parcelaria a las porciones de suelo urbano en las cuales, por las características de subdivisión practicada, no sea posible un aprovechamiento conveniente con el emplazamiento de vías, equipamientos y edificaciones en general.

Que, en los últimos años se ha generado un proceso de especulación del costo

del suelo, impidiendo el acceso de la población a una vivienda digna y que cuente con las mínimas dotaciones de servicios de infraestructuras, áreas verdes y equipamientos comunitarios.

Que, es indispensable contar con un instrumento que determine de manera precisa los procedimientos a seguirse para la aprobación y ejecución de proyectos de parcelaciones y reestructuraciones parcelarias en las áreas urbanas del cantón y de parcelaciones 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 su Área de Influencia así como precautelar las inversiones que efectúa la ciudadanía en el territorio.

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

TERCERA 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.- Agréguese una Disposición Transitoria luego de la Disposición Transitoria Primera con el siguiente texto:

“SEGUNDA: Con la finalidad de que puedan obtener el título de propiedad las personas que están en posesión actual, exclusiva, pública, pacífica e ininterrumpida, sobre lotes de terrenos ubicados dentro del perímetro urbano y que hayan sido desmembrados sin autorización municipal, se reconocerá tales desmembraciones siempre y cuando se haya realizado con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza.

Dicha desmembración deberá ser aprobada por parte del Concejo Municipal contando con los informes técnicos de las Direcciones de Planificación y Desarrollo, Obras Públicas Municipales y de Servicios Públicos en los que se constatará que se ha estado en posesión y que los lotes se destinan en forma exclusiva a los poseedores, prohibiéndose la aprobación de reconocimientos que tengan como finalidad la venta y promoción de lotes nuevos.

Se establece un plazo hasta el 14 de mayo del 2019 para la posibilidad de proceder a la regularización de este tipo de fraccionamientos de hecho. Luego de transcurrido el período establecido por esta transitoria, la misma caducará y se requerirá para todo tipo de fraccionamiento en forma estricta el cumplimiento de los parámetros y normativas del Plan de Ordenamiento Territorial.”

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial y dominio web del Gobierno Autónomo



A L C A L D I A



Descentralizado Municipal de Gualaquiza sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sala de Sesiones del Concejo Municipal de Gualaquiza, a los 03 días del mes de Agosto de 2017.

Ing. Patricio Ávila Choco
ALCALDE DE GUALAQUIZA

Ab. Isabel Samaniego
SECRETARIA DEL CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- REMISIÓN: En concordancia al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **TERCERA 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**, que en Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 13 de Julio de 2017 y Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 03 de Agosto de 2017, fue conocida, discutida y aprobada en dos debates.

Ab. Isabel Samaniego
SECRETARIA DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- SANCIÓN.- Gualaquiza, 04 de Agosto de 2017, a las 14h46.- 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

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON GUALAQUIZA.- CERTIFICACIÓN: En la Sala de Sesiones del Concejo Municipal



A L C A L D I A



del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, ciudad de Gualaquiza a las 14h55 del día 04 de Agosto de 2017.- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el señor Ing. Augusto Patricio Ávila Choco, Alcalde de Gualaquiza. CERTIFICO.-

Ab. Isabel Samaniego
SECRETARIA DEL CONCEJO