

MOTIVACION O EXPOSICION DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, en aras de velar por el bienestar de la población bolivarense de escasos recursos económicos, en especial de las madres jefas de hogar, planificó la construcción de una lotización en el sector denominado Cuarantún, sector urbano del cantón Bolívar, a través del proyecto: “GENERACION DE ESPACIOS ADECUADOS PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, CON ENFASIS EN GRUPOS DE ATENCIÓN PRIORITARIA, POBLACIÓN EN POBREZA Y VULNERABILIDAD; ASI COMO EN LOS NÚCLEOS FAMILIARES DE MENORES INGRESOS ECONÓMICOS, EN EL CANTÓN BOLIVAR, PROVINCIA DEL CARCHI”; permitiendo adquirir un bien inmueble de propiedad municipal, cuya finalidad es ayudar posteriormente con los servicios básicos de agua potable, alcantarillado y la construcción de viviendas para los beneficiarios, por tanto es importante realizar la creación de una ordenanza que recoja parámetros técnicos y legales para su ejecución.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR

CONSIDERANDO:

Que el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador; determina: Derecho al hábitat y vivienda saludable. - Las personas tienen derecho a un hábitat segura y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Que el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador; tipifica: Formas de propiedad. - El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que según el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; determina: 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.

Que el último inciso del artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; señala: “Los planes y programas desarrollarán además 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 los días 03 de junio y 06 de octubre del 2021, el Ing. Lenin Cadena-DIRECTOR DE PLANIFICACION DEL GADM CB; emite los informes técnicos, individuales y descriptivos del proyecto: “GENERACION DE ESPACIOS ADECUADOS PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, CON ENFASIS EN GRUPOS DE ATENCIÓN PRIORITARIA, POBLACIÓN EN POBREZA Y VULNERABILIDAD; ASI COMO EN LOS NÚCLEOS FAMILIARES DE MENORES INGRESOS ECONÓMICOS, EN EL CANTÓN BOLIVAR, PROVINCIA DEL CARCHI”.

Que el 09 de diciembre del 2021 mediante oficio N° 183-2021-G-EPMAPA-B, suscrito por el Ing. Lenin Grijalva-GERENTE DE LA EPMAPA-B; se adjunta el informe técnico respecto al: “AVALUO DEL SISTEMA DE RIEGO POR ASPERSION EN EL AREA DE 16979,09M2 A EXPROPIARSE EN LA PROPIEDAD DE BERTHA MARLENE BAEZ YULAN, JAIME LENIN Y EDGAR VINICIO CANGAS BAEZ”.

Que en el mes de noviembre del 2022, se emite la Memoria Técnica del proyecto: “VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL”; suscrito por el Ing. Wilmer Patricio Simba-DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS (S) DEL GADM CB.

Que el 23 de noviembre del 2022, se emite el oficio N° 142-2022-G-EPMAPA-B, adjuntando el informe respecto a la construcción de la Ampliación del Sistema de Agua Potable y Sistema de Alcantarillado, correspondiente a la lotización denominada: “VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL”, ubicadas en la ciudad de Bolívar, cantón Bolívar, provincia del Carchi; suscrito por el Ing. Lenin Grijalva-GERENTE EPMAPA-B.

En uso y ejercicio de la facultad legislativa previsto en el artículo 264 inciso final de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; el H. Consejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE LEGALIZA LAS URBANIZACIONES MUNICIPALES, EN EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON BOLIVAR

Art. 1.- Aprobar y legalizar el proyecto y ordenanza de ayuda social: “GENERACION DE ESPACIOS ADECUADOS PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, CON

ENFASIS EN GRUPOS DE ATENCIÓN PRIORITARIA, POBLACIÓN EN POBREZA Y VULNERABILIDAD; ASI COMO EN LOS NÚCLEOS FAMILIARES DE MENORES INGRESOS ECONÓMICOS, EN EL CANTÓN BOLIVAR, PROVINCIA DEL CARCHI"; de la parroquia, ciudad y cantón Bolívar, Provincia del Carchi, con los siguientes datos:

CARACTERISTICAS GENERALES Y SINGULARES DEL PREDIO

NORTE:	CANGAS ORDONEZ LUIS JAIME
SUR:	CALDERON MARIA ALEJANDRINA
ESTE:	AVENIDA SIMON BOLIVAR S/N Y CALLEJON
OESTE:	CANGAS ORDOÑEZ LUIS JAIME
ÁREA DE LOTES:	10058,9416M2
ÁREA DE CALLES:	5125,7070M2
ÁREA VERDE Y COM:	1794,5362M2
ÁREA TOTAL:	16979,1848M2

Art. 2.- La lotización y urbanización se avala, de conformidad a los planos aprobados por la Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar y por las directrices de la presente ordenanza; documentos que legalmente aprobados y sancionados, se protocolizará en la Notaría Pública del Cantón Bolívar y posteriormente se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Bolívar.

Art. 3.- Los datos urbanísticos son los siguientes:

ÁREA DE LOTES:	10058,9416M2
ÁREA DE CALLES:	5125,7070M2
ÁREA VERDE Y COM:	1794,5362M2
ÁREA TOTAL:	16979,1848M2

Art. 4.- Los lotes de terreno mantendrán las superficies mínimas, previstas en los planos aprobados por la municipalidad y no podrán ser fraccionados o subdivididos por ningún concepto, acorde a lo establecido por las normas municipales de uso y ocupación de suelo.

Art. 5.- Todas las calles de la urbanización serán innominadas y por consiguiente, no podrán ponerse nombres de las calles hasta que el Concejo Municipal, dicte la correspondiente ordenanza de nomenclatura.

Art. 6.- Los espacios determinados por: calles, obras comunales, áreas verdes, obras de agua potable, alcantarillado, bordillos de las nuevas calles y más obras de infraestructura, una vez sancionada la presente ordenanza quedarán en propiedad de la municipalidad; quien a través de las direcciones, empresa pública y entidades adscritas, realizarán el mantenimiento y conservación desde la fecha del acta de entrega y recepción en el plazo indicado, de acuerdo a sus competencias y atribuciones.

Art. 7.- Las viviendas que se construyan en la urbanización serán de acuerdo a la presente ordenanza, se cumplirá las normas técnicas vigentes y con autorización de la Jefatura de Ordenamiento Territorial o por la Dirección correspondiente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Bolívar.

Art. 8.- Las viviendas que se construyan en la urbanización no podrán ser ocupadas, sin que previamente se haya obtenido el permiso de habitabilidad, conferido por la Jefatura de Ordenamiento Territorial o por Dirección correspondiente, así como el certificado de la Jefatura de Avalúos y Catastros de la municipalidad, que acredite que la vivienda ha sido catastrada para el pago del impuesto predial urbano.

Art. 9.- En las escrituras de transferencia de dominio de los lotes, se hará constar las características de cada lote, como son: superficie, colindantes, linderos y dimensiones; y, será cláusula contractual la prohibición de fraccionar o subdividir el lote, y de hacerlo arbitrariamente los beneficiarios, este acto o contrato legalmente se considerará nulo de nulidad absoluta, pudiendo ser sancionado pecuniariamente.

Art. 10.- El H. Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar; establece la prohibición de enajenar o venta por el lapso de tiempo de DIEZ (10) AÑOS, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Bolívar; gravámen que cumplido el plazo establecido, quedará sin efecto previa resolución del Pleno del Concejo Municipal.

Art. 11.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar; de acuerdo a las competencias y atribuciones establecidas en la ley, podrá realizar las obras de infraestructura básica, que considere pertinentes.

Art. 12.- Las características de planificación para la construcción de viviendas son:

Forma de ocupación:	Pareadas con retiro frontal
Lote mínimo:	150 metros cuadrados
Frente mínimo:	10 metros cuadrados
COS:	60%
CUS:	120%
Altura Mínima:	6 metros

Número de pisos:	2
Adosamiento:	lateral
Retiro Frontal:	3 metros
Retiro lateral:	3 metros
Retiro Posterior:	3 metros
Zonificación:	R150

Art. 13.- Los predios adjudicados o vendidos directamente, será destinados únicamente a viviendas de interés social, sin perjuicio de que parte de la vivienda será utilizada por el nuevo propietario para unidades económicas populares de conformidad con la Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria y del Sector Financiero Popular y Solidario.

Art. 14.- Para la implantación de vivienda de interés social, para personas de escasos recursos económicos, que reciben la ayuda del Gobierno Central, a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Jefatura de Ordenamiento Territorial, en coordinación con la Dirección de Obras Públicas; considerará la utilización del uso de suelo, basándose en las normativas legales vigentes, estimando que es un área territorial compuesta por un núcleo urbano y un área de influencia donde se desarrolla un conjunto de actividades socio-económicas, organizadas e interrelacionadas en torno al núcleo urbano.

Art. 15.- La Jefatura de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, otorgará permisos para ampliación o modificación, debiéndose respetar el diseño original del mismo, de conformidad con la ley.

Art. 16.- En caso de no respetarse estas normativas, la municipalidad procederá al derrocamiento de los trabajos realizados y el cobro de la multa correspondiente.

Art. 17.- La Dirección de Planificación, Dirección de Obras Públicas y Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar; emitirán un informe conjunto, determinando el valor total de la adquisición del terreno, las obras de infraestructura, el avalúo catastral, los costos administrativos y la cantidad de recursos económicos invertidos en el proyecto: “GENERACIÓN DE ESPACIOS ADECUADOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, CON ÉNFASIS EN GRUPOS DE ATENCIÓN PRIORITARIA, POBLACIÓN EN POBREZA Y VULNERABILIDAD; ASÍ COMO EN LOS NÚCLEOS FAMILIARES DE MENORES INGRESOS ECONÓMICOS, EN EL CANTÓN BOLÍVAR, PROVINCIA DEL CARCHI”.

Art. 18.- El valor de cada predio o lote de terreno por parte de los beneficiarios; será proporcional al costo total calculado, respecto a la inversión realizada en obras de infraestructura y adquisición del terreno, por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar.

Art. 19.- El H. Concejo Municipal determinará el justo precio por metro cada cuadrado, del predio o lote de terreno adjudicado, que será en virtud del informe técnico municipal; dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 596 numeral 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 20.- El precio que corresponda por cada predio o lote de terreno; deberá ser cancelado por parte de los beneficiarios, en atención a lo señalado en los artículos 273, 274, 275 y siguientes del Código Orgánico Administrativo; y que por resolución del H. Concejo Municipal, se establece que los beneficiarios consignen un anticipo o cuota inicial equivalente al veinte (20%) por ciento del valor del bien inmueble, y la diferencia sea prorrateada mensualmente por el plazo máximo de hasta DOS (2) AÑOS; procedimiento que estará a cargo de su ejecución, la Dirección Financiera Municipal y sus unidades adscritas.

Art. 21.- En el evento no consentido de que los beneficiarios incumplan con el pago de las cuotas mensuales correspondientes al valor de cada predio o lote de terreno; el mismo estará dirigido por la Dirección Financiera y sus unidades administrativas adscritas, siguiendo el procedimiento establecido en el Capítulo Segundo-Fase Preliminar y Facilidades de Pago, del Código Orgánico Administrativo, conjuntamente con la Procuraduría Sindica Municipal.

Art. 22.- Los planos de las unidades de vivienda de cada uno de los beneficiarios del proyecto, serán aprobados previamente por la Unidad de Ordenamiento Territorial y posteriormente revisados por la Unidad de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar.

Art. 23.- La Unidad Administrativa de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar; en forma previa, se encargará de inscribir y catastrar, cada predio o lote de terreno de los beneficiarios, en los archivos, registros y sistemas institucionales.

Art. 24.- Las minutas de cada predio o lote de terreno de los beneficiarios, deberán ser elaboradas, por parte de la Procuraduría Síndica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar; a efecto de lo cual los beneficiarios o adjudicatarios, deberán adjuntar la documentación, con la certificación de historial de

dominio, de no haber poseído bienes inmuebles, otorgado por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar.

Art. 25.- La carpeta con la documentación que el caso requiere, deberán ser entregadas en la Procuraduría Sindica Municipal para la elaboración de la minuta, y posteriormente ser transferidas para su protocolización en la Notaría Pública Cantonal; luego de lo cual, deberán ser inscritas obligatoriamente en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar.

Art. 26.- En seguridad a la cancelación del predio, lote de terreno o bien inmueble conferido en adjudicación a los beneficiarios; el mismo quedará inscrito con el gravámen hipotecario correspondiente, en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – El proyecto de Ayuda Social: “GENERACION DE ESPACIOS ADECUADOS PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, CON ENFASIS EN GRUPOS DE ATENCIÓN PRIORITARIA, POBLACIÓN EN POBREZA Y VULNERABILIDAD; ASI COMO EN LOS NÚCLEOS FAMILIARES DE MENORES INGRESOS ECONÓMICOS, EN EL CANTÓN BOLIVAR, PROVINCIA DEL CARCHI”; de la parroquia, ciudad y cantón Bolívar, Provincia del Carchi; considerando que es un proyecto municipal, se regirán por la normativa legal vigente, más lo establecido en esta ordenanza.

SEGUNDA. - El proyecto de Ayuda Social: “GENERACION DE ESPACIOS ADECUADOS PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, CON ENFASIS EN GRUPOS DE ATENCIÓN PRIORITARIA, POBLACIÓN EN POBREZA Y VULNERABILIDAD; ASI COMO EN LOS NÚCLEOS FAMILIARES DE MENORES INGRESOS ECONÓMICOS, EN EL CANTÓN BOLIVAR, PROVINCIA DEL CARCHI”; será exclusivamente para ayuda de los bolivarenses de escasos recursos económicos.

TERCERA.- Si existiere petición de venta de un lote de terreno, por parte de una persona que no sea bolivarense, pero que demuestre legalmente vivir más de CINCO (5) AÑOS en el Cantón Bolívar, podrá el Concejo Municipal autorizar la venta, previo informe de la Jefatura de Participación Ciudadana del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar; siempre y cuando no haya peticiones de personas bolivarenses y que residan en el territorio del Cantón Bolívar, prevaleciendo para personas de grupos de atención prioritaria.

CUARTA.- Los informes entregados por parte de las direcciones y jefaturas correspondientes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, y puestos en conocimiento del Concejo Municipal; que indican la forma de constitución, conformación, inversión, aprobación de planos, infraestructura, se entenderán incorporados a esta ordenanza, para fines legales pertinentes.

QUINTA. - El valor de cada uno de los lotes existentes en el proyecto de vivienda, será el que certifique la Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar; a través de un informe minucioso, que se basará en el lugar de ubicación, valor del metro cuadrado, inclinación, tipo de suelo, y más características que permita valorar el inmueble.

SEXTA. - De producirse cambios en el orgánico estructural de la municipalidad, como modificación en el manual de funciones, asumirán las competencias y/o funciones los departamentos y jefaturas correspondientes, quienes las cumplirán sin necesidad de reformar la presente ordenanza.

SEPTIMA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar; otorgará facilidades o convenios de pago a los peticionarios de venta de lotes de terreno, hasta por el lapso de DOS (2) AÑOS, mediante un convenio suscrito, con una cuota de ingreso del veinte (20%) por ciento del valor total del terreno, por tratarse de personas de escasos recursos económicos; proceso que estará a cargo la Dirección Financiera.

OCTAVA. - Por disposición del H. Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar; se establece la prohibición de enajenar o transferir el bien inmueble por el lapso de diez (10) años, que regirá a partir de la inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar; pudiendo el mismo ser cancelado en su debido momento, por parte de dicho cuerpo colegiado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Las Direcciones de Planificación y de Obras Públicas en forma previa, conferirán las características singulares de cada uno de los predios, como son: colindantes, linderos, dimensiones y superficie de cada uno de los lotes de terreno, a fin de realizar las minutas y escrituras públicas de compraventa, por parte de la Procuraduría Síndica Municipal, evitando en lo posible realizar aclaratorias a dichos instrumentos públicos.

SEGUNDA.- Sancionada la presente ordenanza se remitirá una copia certificada al Registro de la Propiedad del Cantón Bolívar.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente reforma a la ordenanza, luego de ser aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, será publicada en la Gaceta Oficial Municipal, y/o Dominio Web institucional y en el Registro Oficial de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Bolívar, a los 30 días del mes de diciembre del año 2022.

Ing. Livardo Benalcázar Guerrón
ALCALDE DEL CANTÓN BOLÍVAR

Ab. Ibeth Andreina Armas M.
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICO.- Que la **ORDENANZA QUE LEGALIZA LAS URBANIZACIONES MUNICIPALES, EN EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON BOLIVAR** fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en sesiones ordinarias de fecha 15 y 30 de diciembre del año 2022, en primer y segundo debate respectivamente.

Ab. Ibeth Andreina Armas M.
SECRETARIA GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR.- Bolívar, viernes 30 de diciembre del año 2022. De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, se remite en tres ejemplares al señor Ing. Segundo Livardo Benalcázar Guerrón, Alcalde del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, para su sanción u observación correspondiente.

Ab. Ibeth Andreina Armas M.
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR.- Bolívar, hoy viernes 30 de diciembre del 2022. Sanciono y Ordeno su promulgación a través de la gaceta oficial, en el dominio web de la institución www.municipiobolivar.gob.ec y en el Registro Oficial **ORDENANZA QUE LEGALIZA LAS URBANIZACIONES MUNICIPALES, EN EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON BOLIVAR,** de conformidad a lo establecido en el Art. 324 del COOTAD.

Ing. Livardo Benalcázar Guerrón
ALCALDE DEL CANTÓN BOLÍVAR

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR.- Sancionó y Ordenó su promulgación a través de la gaceta oficial, en el dominio web de la institución www.municipiobolivar.gob.ec y en el Registro Oficial la, **ORDENANZA QUE LEGALIZA LAS URBANIZACIONES MUNICIPALES, EN EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON BOLIVAR** el señor Ing. Segundo Livardo Benalcázar Guerrón Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, a los 30 días del mes de diciembre del año 2022.- **LO CERTIFICO.**

Ab. Ibeth Andreina Armas M.
SECRETARIA GENERAL