

**ORDENANZA QUE REGULA LA PLANIFICACION Y
EJECUCION DE PROYECTOS HABITACIONALES DE
INTERES SOCIAL EN LA MODALIDAD DE URBANIZACION Y
VIVIENDA PROGRESIVAS**

El Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca

CONSIDERANDO:

Que corresponde al Estado en todos sus niveles de gobierno, garantizar el derecho al habitat y una vivienda digna, según dispone el artículo 375 de la Constitución de la República.

Que conforme el artículo 376 de la Constitución de la República, para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del medio ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro de acuerdo a la ley.

Que las ordenanzas municipales mantienen un esquema de gestión urbanística que condiciona la realización de soluciones habitacionales a la ejecución previa de obras de pavimentación, lo cual es contrario al proceso lógico y natural de soluciones progresivas a los problemas del habitat urbano.

Que la aplicación de la Ordenanza que Regula La Planificación y Ejecución de Proyectos Habitacionales de Interés Social en la Modalidad de Urbanización y Viviendas Progresivas, ha generado conflictos que han afectado a que se cumplan sus objetivos y se fomente la realización de proyectos urbanísticos de interés social.

Que la experiencia de la Municipalidad de Cuenca y de la Empresa Municipal de Vivienda EMUVI EP, debe traducirse en acciones que recuperen y favorezcan el desarrollo de programas habitacionales dirigidos a la disponibilidad pública y privada y de gestión asociada que ofrezca soluciones habitacionales dignas a costos accesibles para las familias de medianos y bajos recursos.

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales,

EXPIDE:

**La Ordenanza que Regula la Planificación y Ejecución de Proyectos de
Urbanización y Vivienda Progresivas.**

**CAPITULO I
OBJETO, AMBITO Y DEFINICIONES**

Art. 1.- Es objeto de esta Ordenanza la regulación de procedimientos que faciliten proyectos públicos y privados que favorezcan soluciones habitacionales de interés

social, circunscritas al Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca y que estén orientadas a satisfacer las necesidades de las y los ciudadanos de ingresos medios y bajos de la población del Cantón.

Estos proyectos contemplarán soluciones habitacionales a ser ejecutadas bajo la modalidad de urbanización y vivienda de carácter progresivas, con la dirección técnica y responsabilidad de una o un profesional de la Arquitectura o Ingeniería Civil, de acuerdo a lo establecido en las leyes del ejercicio profesional respectivo.

Art. 2.- Son proyectos de carácter progresivo aquellos cuyos estudios técnicos les permiten evolucionar y desarrollarse por etapas claramente determinadas.

Cada una de las etapas se ejecutarán en su totalidad en un proceso regulado y asumido por los beneficiarios.

Las soluciones habitacionales sólo podrán ejecutarse una vez que se haya dotado de los servicios básicos a los lotes que forman parte de la urbanización.

En todos los casos, las etapas se ejecutarán bajo la responsabilidad de una o un profesional de la Arquitectura o Ingeniería Civil y la fiscalización de las empresas competentes en la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, telecomunicaciones y energía eléctrica y de la I. Municipalidad de manera directa o a través de la Empresa EMUVI EP. La Municipalidad y sus empresas podrán contratar y autorizar, bajo su responsabilidad, la fiscalización de las obras que se ejecuten, para cuyo efecto la Municipalidad promoverá y respaldará el trabajo comunitario y familiar, así como la autogestión.

Art. 3.- Son obras obligatorias previas a la ejecución de las soluciones habitacionales las correspondientes a la dotación de servicios básicos, consistentes en obras de agua potable y alcantarillado, electrificación, apertura de vías y muros de confinamiento. Las obras posteriores podrán ejecutarse de manera simultánea o luego de la implantación de las soluciones habitacionales.

Art. 4.- Los estudios técnicos de estos proyectos, en todos los casos, se sujetarán a las disposiciones a las normas vigentes y las disposiciones de las instancias competentes.

Art. 5.- Los proyectos de urbanización y vivienda progresivas, se desarrollarán exclusivamente en áreas que conformen una manzana o polígono, según se determina la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca y una dotación de suelo para lotes por vivienda o unidad habitacional comprendida entre 70 y 120 metros cuadrados.

Art. 6.- El proyecto podrá contemplar modelos de las edificaciones las que serán sometidas a aprobación con el proyecto de urbanización. Sin perjuicio de la aprobación podrán desarrollarse otras propuestas siempre que se ajusten a las condiciones de ocupación establecidas para la urbanización autorizada, en cuyo caso

deberán ser conocidas para su aprobación por parte de la Dirección de Control Municipal.

Art. 7.- Cuando la propuesta del urbanizador cambie las condiciones de ocupación del suelo del sector de planeamiento donde se localiza el proyecto, las nuevas determinaciones de ocupación deberán ser presentadas por el urbanizador de acuerdo a las condiciones impuestas por el artículo 39 de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca.

CAPITULO II NORMAS GENERALES.

Art. 8.- Los promotores del proyecto, luego de obtener la aprobación municipal a través de la Dirección de Control Municipal, ejecutarán las obras de infraestructura básica, según lo determinado en el artículo 3 de esta Ordenanza para lo cual se sujetarán a los estudios y fiscalización de las empresas competentes y de la Municipalidad.

Una vez cumplidas estas etapas y certificada o receptada la ejecución de las obras básicas, se procederá a la protocolización de los planos para la enajenación de los predios.

Art. 9- De manera previa a la elaboración de las escrituras de transferencia y adjudicación de dominio, la Municipalidad a través de Sindicatura Municipal tutelaré los derechos de compradores y vendedores y las obligaciones mutuas que acordaren, según lo establecido en el inciso segundo del artículo 234 de la Ley de Régimen Municipal. La certificación de conocimiento de Sindicatura Municipal sobre estos acuerdos, constituirá documento habilitante para la suscripción de los respectivos instrumentos.

En todos los casos, de manera independiente a las obligaciones mutuas que se acordaren, en dichas escrituras se dejará constancia de que, en el evento de que la Municipalidad o las empresas competentes deban desarrollar las obras de infraestructura que no se hayan completado en los plazos previstos, las obligaciones de pago por el beneficio real que tales obras reporten, corresponderá al propietario o propietarios del predio. Tal obligación es de carácter real, independiente de las obligaciones que se pacten o que se deriven de la relación entre el urbanizador y el beneficiario.

Art. 10.- En todos los casos, los proyectos deberán contemplar las dotaciones para zonas verdes y áreas comunales que no sean inferiores al veinte por ciento del área útil de la superficie total del terreno. Tal dotación es independiente de la obligación de cesión obligatoria para vías. La cesión obligatoria para espacios abiertos, libres y arborizados de carácter público se contabilizarán para verificar la dotación obligatoria de zonas verdes.

Art. 11.- Los diseños y construcción de los proyectos habitacionales deberán observar las Normas de Arquitectura que constan como Anexo N° 11 de la "Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano".

Art. 12.- Las obras de urbanización se programarán para un período no mayor a 5 años, con excepción de la dotación de capa de rodadura a las vías, obra que en todo caso deberá efectuarse en un plazo no mayor a 10 años.

Art. 13.- Las obras que conformen cada etapa del proyecto de solución habitacional bajo el sistema de urbanización y vivienda progresivas, constarán en forma detallada en los expedientes técnicos -memoria técnica y planos- que se sometan a aprobación de la Municipalidad y de las respectivas empresas de servicios públicos.

CAPITULO III REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS.

Art.14.- Para la aprobación de los Diseños Urbano y Arquitectónico de un proyecto de urbanización y vivienda progresivas y la concesión del respectivo Permiso de Construcción Municipal, los promotores deberán sujetarse a las disposiciones de la Dirección de Control Municipal, que son las mismas que las que se exigen para los proyectos de urbanización.

CAPITULO IV DE LA EJECUCION Y RECEPCION.

Art. 15.- La Dirección de Fiscalización Municipal y la autoridad designada por la instancia competente, en cada caso, suscribirán las actas de entrega recepción, provisional y definitiva, de las obras que se ejecuten en cada una de las etapas.

Art. 16.- Los permisos otorgados por la Dirección de Control Municipal tienen la vigencia de un año. Si las obras se continúan o ejecutan por más tiempo, el urbanizador deberá solicitar un nuevo permiso y notificar a la fiscalización del inicio de las obras.

Art. 17.- El incumplimiento de los cronogramas para la ejecución de las obras de infraestructura básica, será causa suficiente para que la I. Municipalidad directamente o a través de un constructor privado pueda efectuar dichas obras y emita los respectivos títulos de crédito de contribución especial de mejoras, según regula la ordenanza correspondiente.

Capítulo V
DEL FOMENTO DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
PROGRESIVA.

Art. 18.- Para fomento de la vivienda, la Empresa Municipal de Vivienda, EMUVI EP, podrá expropiar predios para desarrollar proyectos de urbanización en la modalidad de urbanización progresiva.

Art. 19.- Para evitar la especulación del suelo y provocar impactos económicos favorables, la EMUVI EP podrá asociarse con promotores urbanísticos, públicos o privados, conformar consorcios y compañías mixtas para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social. En todos estos casos, el Directorio de la Empresa establecerá los lineamientos y condiciones a los que se sujetará la iniciativa de asociación.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certificamos que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal en Primero y Segundo Debates, en su sesiones ordinarias del dieciocho de marzo y veinte y cinco de marzo de dos mil diez, respectivamente.- Cuenca, seis de abril de dos mil diez.

Fernando Moreno Serrano
VICEPRESIDENTE DEL ILUSTRE
CONCEJO CANTONAL

Ricardo Darquea Córdova
SECRETARIO DEL ILUSTRE
CONCEJO CANTONAL

ALCALDIA DE CUENCA.- Ejecútese y envíese para su publicación.- Cuenca, seis de abril de dos mil diez.

Paúl Granda López
ALCALDE DE CUENCA

CERTIFICO, que el decreto que antecede proveyó y firmó el Dr. Paúl Granda López, Alcalde de Cuenca, a los seis días del mes de abril de dos mil diez.

Ricardo Darquea Córdova
SECRETARIO DEL ILUSTRE
CONCEJO CANTONAL

