

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE SALINAS

CONSIDERANDO:

Que el acelerado crecimiento poblacional de la ciudad de Salinas determina la necesidad de planificar el ordenamiento territorial y establecer los mecanismos jurídicos y técnicos que alienten la ejecución de programas de vivienda de interés social accesibles a los estratos de población de escasos recursos;

Que es necesario controlar el crecimiento físico de la ciudad, evitando la proliferación de asentamientos humanos desprovistos de los más elementales servicios de equipamiento y de obras de infraestructura básica para alcanzar una mejor calidad de vida, por lo que la Municipalidad debe regular el uso del suelo, para programas de vivienda de interés social con opciones ciertas de equipamiento básicos e infraestructura;

Que las ordenanzas municipales vigentes así como aquellas normas aprobadas por las entidades públicas de servicios básicos, no contemplan la modalidad de urbanización de carácter progresiva, inherente al sistema de producción y oferta de soluciones habitacionales de interés social; y,

Que es obligación de la Municipalidad, de las entidades encargadas de la dotación de los servicios de infraestructura básica, de las organizaciones de vivienda públicas o privadas; promover, auspiciar y desarrollar acciones dirigidas a la ejecución de programas y proyectos orientados a la producción y oferta de soluciones habitacionales de interés social, bajo la modalidad de urbanización y viviendas progresivas.

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales que le otorgan el artículo 228 de la Constitución Política de la República del Ecuador y los numerales 1 y 3 del artículo 64 y los artículos 126 y 162 literal k, de la ley de Régimen Municipal.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA PLANIFICACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS HABITACIONALES DE INTERES SOCIAL EN LA MODALIDAD DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA PROGRESIVAS.

CAPITULO I DEL OBJETO, AMBITO Y DEFINICIONES

Art. 1°.- Para efectos de esta Ordenanza, se denominan programas o proyectos de interés social a aquellos que tengan por objeto la producción y oferta privada de soluciones de vivienda circunscritas, en tanto sea desarrollado el Plan Director Urbano y el Plan Regulador Estratégico de Desarrollo Urbano del Cantón Salinas, al cumplimiento de los parámetros establecidos en la presente ordenanza; y, que estén orientadas a satisfacer las necesidades de las familias e ingresos medios-bajos y bajos de la población urbana del Cantón Salinas.

Para este fin, la Municipalidad declarará como "Proyectos de interés Social", a aquellos que cumplan con las normas y especificaciones establecidas en la presente ordenanza y anexos.

Estos programas o proyectos deben contemplar soluciones habitacionales a ser ejecutadas bajo la modalidad de urbanización y vivienda de carácter progresivo, con la dirección técnica y responsabilidad de un profesional competente.

Art. 2°.- Son programas o proyectos de carácter progresivo aquellos cuyos estudios técnicos completos, han sido concebidos para evolucionar y desarrollarse por etapas claramente determinadas, de conformidad con lo establecido en el Anexo # 8 de esta ordenanza; de forma que, a partir de esta solución habitacional y urbanística básicas se pueda continuar en el futuro con la ejecución de obras de urbanización o de construcción de ampliaciones de la vivienda, global o independientemente consideradas, guardando un criterio de crecimiento ordenado de acuerdo a la planificación inicial.

Las etapas posteriores serán ejecutadas por la organización comunitaria beneficiaria del programa o directamente, por el propio beneficiario de la solución, a cuyo efecto la Municipalidad promoverá y respaldará el trabajo comunitario y familiar, así como la autogestión.

En cualquier caso, la ejecución de una nueva etapa requerirá la obtención de la respectiva autorización y se ejecutará siempre bajo la dirección técnica de un profesional en la materia, de acuerdo a la ley de ejercicio profesional respectivo, quien deberá ser designado por el promotor o los beneficiarios del proyecto, según sea el caso.

Art. 3°.- Los programas o proyectos de construcción de viviendas y urbanizaciones progresivas de interés social, podrán ser planeados y ejecutados por empresas o constructores privados, siempre que, tanto el proyecto integral como la programación de etapas, cuenten con la aprobación previa y expresa de la Municipalidad de Salinas, a través de la cual se establezca que corresponden a programas y proyectos de esta índole.

Los programas o proyectos podrán ser ejecutados por fases y etapas, para lo cual, se entenderá como fase a la incorporación progresiva de porciones del territorio en lo que se subdivide geográficamente un proyecto concebido integralmente. Por etapa se entenderá la incorporación progresiva de obras de infraestructura en períodos secuenciales definidos en el Anexo # 8 de esta ordenanza.

Art. 4°.- Los criterios de evolución, desarrollo y ejecución de carácter progresivo contemplan la realización de los siguientes tipos de programas o proyectos habitacionales.

a) Programa o Proyecto de Urbanización y Vivienda Progresivas

Consiste en la construcción de las obras básicas de urbanización, establecidas en esta Ordenanza, por etapas claramente determinadas y el desarrollo de soluciones habitacionales. Este tipo de acciones permitirá la dotación de servicios y programará la ejecución y desarrollo del resto de niveles de urbanización y vivienda en etapas posteriores, bajo la gestión mancomunada de los propios usuarios, supeditándose en todo caso a la supervisión de la Municipalidad y de las correspondientes entidades prestadoras de los servicios públicos.

Para fines de esta ordenanza, se define como vivienda de carácter progresivo a una estructura o solución habitacional básica diseñada, de tal forma, que con la realización de pequeñas obras adicionales sea posible su ocupación inmediata y la futura ampliación o terminación.

La primera etapa de una vivienda básica obligatoriamente estará conformada al menos por una unidad sanitaria constituida por un baño cocina con evacuación a una cámara séptica o red de alcantarillado sanitario, más un área adicional con piso, techo y paredes exteriores, respetando las áreas mínima de las normas de habitabilidad.

b) Programa o Proyecto de Mejoramiento de Vivienda

Consiste en la ejecución de mejoras de carácter prioritario, sin las cuales la calidad de vivienda es deficitaria. Entre los rubros que pueden incorporarse se hallan: la reconstrucción o restitución parcial de viviendas, conexiones domiciliarias con la infraestructura básica, instalación del sistema sanitario en la vivienda, reemplazo de materiales dañados o deteriorados, ampliaciones, terminaciones.

Para el mejoramiento de viviendas consideradas como interés social, cuya construcción inicial no contare con los permisos municipales respectivos, la Municipalidad regularizará dicha construcción con la sola presentación del levantamiento arquitectónico de la edificación, el que se podrá presentar paralelamente a la solicitud de permisos para la ejecución de trabajos varios u obras menores siempre y cuando las edificaciones tengan dos o más años de ser ejecutadas y cumplan con la normativa municipalidad.

c) Construcción de vivienda nueva en terreno particular.

Consiste en la construcción de vivienda para propietarios de terrenos que no posean los medios económicos para levantar una edificación.

Los Comités barriales o agrupaciones debidamente constituidas, podrán también ayudar a mejorar las condiciones de vida de sus miembros, a fin de atender los requerimientos de infraestructura como agua potable, alcantarillado, vías, equipo comunitario, etc. Este programa se realizará previa la calificación que otorgará la Municipalidad.

CAPITULO II

DE LAS NORMAS GENERALES

Art. 5°.- En las áreas que no cuenten con servicio se permitirá el desarrollo de estos programas y proyectos habitacionales, sobre la base de los certificados de factibilidad técnica de dotación de los servicios básicos proporcionados por las empresas o dependencias que provean esos servicios.

Art. 6°.- Por su carácter, en los programas o proyectos habitacionales contemplados en esta Ordenanza serán obligatorias las cesiones de suelo para vías y equipamiento. Estos programas o proyectos deberán cumplir en consecuencia, con la dotación de equipamientos comunitarios establecidos en el anexo 1 de esta Ordenanza.

Art. 7°.- Para la elaboración de los estudios, diseñados y construcción de los proyectos de vivienda de que trata esta ordenanza, así como para su trámite y aprobación, se observará las normas, parámetros y requisitos de carácter específico contenidos en los siguientes anexos a la presente Ordenanza, que forman parte integrante de la misma:

Anexo # 1 Reservas de suelo para equipamiento comunitario.

Anexo # 2 Regulaciones sobre utilización del suelo, densidades de población, áreas y frentes mínimos de lotes.

- Anexo # 3 Normas específicas de arquitectura.
- Anexo # 4 Lineamientos y normas de concepción y diseño del sistema vial.
- Anexo # 5 Lineamientos y normas de concepción y diseño del sistema de agua potable.
- Anexo # 6 Lineamientos y normas de concepción y diseño del sistema de alcantarillado.
- Anexo # 7 Lineamientos y normas de concepción y diseño del sistema de energía eléctrica y alumbrado público y red telefónica.
- Anexo # 8 Etapas de la urbanización progresiva.
- Anexo # 9 Procedimientos.

Art. 8°.- Dependiendo de las características de cada programa o proyecto, las etapas establecidas en el anexo 8, serán susceptibles de agregación conformando etapas de mayor alcance; pero en todo caso, los estudios de cada infraestructura deben ser completos a partir de un enfoque general. Se presentarán por separado para cada etapa, en cuanto a cálculos y diseños, especificaciones técnicas, cronogramas de ejecución, presupuesto, listado de materiales y otros, de suerte que sea factible desarrollarlas en forma independiente y secuencial.

Las obras de urbanización se programarán para un período no mayor a 5 años, a partir de la emisión del permiso de construcción, asumiendo los propietarios la responsabilidad sobre el mantenimiento de las redes de infraestructura básica y vías hasta su total terminación a partir de la cual la Municipalidad y las entidades prestadoras de los servicios públicos, sumirán la responsabilidad sobre la administración, operación y mantenimiento; o los propietarios en caso de proyectos acogidos al Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 9°.- Las obras que conformen cada etapa del programa o proyecto de solución habitacional bajo el sistema de urbanización progresiva, constarán en forma detallada en los expedientes técnicos -memoria técnica y planos- que se sometan a aprobación de la Municipalidad y las respectivas entidades prestadoras de los servicios.

El promotor deberá construir al menos las dos primeras etapas de las obras previstas en el anexo # 8. De igual manera, deberá construir al menos las "viviendas básicas", especificadas en el literal a) del artículo 4 de la presente ordenanza.

Art. 10°.- El urbanizador deberá incluir los diseños finales de las áreas verdes y el equipamiento, queda sin embargo, exonerado de la obligación de construir las edificaciones destinadas a esos usos. Por su parte, la Municipalidad preservará y mantendrá las reservas de suelo para dicho equipamiento, pudiendo emprender dichas construcciones mediante la celebración de convenios, donaciones de terceros, comodatos y otros mecanismos legales.

Art. 11°.- Con el propósito de mejorar la imagen urbana y las condiciones ambientales de las soluciones habitacionales, los programas o proyectos podrán intensificar el CUS -Coeficiente de Utilización de Suelo- en la medida que su diseño evite el fraccionamiento de suelo en lotes, propiciando más bien la integración parcelaria. Los proyectos que puedan acogerse al incremento establecido cumplirán con las siguientes disposiciones.

- a) Deberán respetar el uso del suelo y los retiros generales hacia las vías públicas, de acuerdo a lo establecido en la zonificación general.
- b) Deberán cumplir con los requisitos consignados para la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal.
- c) El incremento del CUS significará la posibilidad de incremento del número establecido de viviendas en la Reglamentación de Planes de Ordenamiento del Cantón.
- d) Los incrementos posibles del CUS estarán en función directa al porcentaje de incremento que el proyecto, a través de esta medida, propicie en la liberación del suelo comunitario y se sujetarán al siguiente cuadro:

INCREMENTO DEL SUELO COMUNITARIO %	INCREMENTO DEL CUS	DENSIDAD NETA
0 a 5%	5%	HASTA 500 Hab/Ha
6 a 10%	10%	
11 a 20%	25%	
21 a 30%	35%	
31 % o más	50%	

CAPITULO III DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS

Art. 12°.- Para la aprobación de los Diseños Urbano y Arquitectónico de un proyecto de urbanización y vivienda progresivas y el otorgamiento del respectivo Permiso de Construcción Municipal, los promotores deberán sujetarse a las disposiciones del Reglamento especial elaborado para la aplicación de esta ordenanza y que consta como anexo 9 de la misma. Los promotores de vivienda de interés social deberán realizar el estudio de impacto ambiental, antes de iniciar la construcción.

CAPITULO IV DE LAS ESCRITURAS DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO Y CONVENIO CON LOS BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA

Art. 13°.- Los promotores del Proyecto, luego de obtener el permiso de construcción para la ejecución de la o de las etapas establecidas en el anexo # 8 de la presente ordenanza, podrán realizar la enajenación de la soluciones habitacionales y las respectivas escrituras individuales, en las cuales constarán las obligaciones del beneficiario para ejecutar las siguientes etapas del programa o proyecto aprobado. Esta obligación deberá incorporarse en futuras escrituras de transferencia de dominio.

Art. 14°.- Para la ejecución de las siguientes etapas, los beneficiarios del programa o proyecto suscribirán con la Municipalidad, de manera individual y en forma previa a la celebración de las escrituras de transferencia de dominio, el o los convenios necesarios para el cumplimiento de aquellas etapas en las condiciones establecidas en la aprobación del programa o proyecto.

La Sección Terrenos, con los departamentos afines, impulsarán los trámites necesarios, a fin de que los arrendatarios de solares municipales procedan a adquirirlos en compraventa y por consiguiente otorgarle la escritura pública de compraventa. Los gastos que demanda la legalización y perfeccionamiento de la escritura correrán por cuenta del interesado.

CAPITULO V

DE LA RECEPCIÓN Y REGIMEN DE GARANTIAS

Art. 15°.- El Departamento de Planificación de la Municipalidad efectuará las recepciones provisional y definitiva de la o de las etapas autorizadas de las obras objeto de control municipal y coordinará con la Sindicatura la devolución de las garantías, así como el porcentaje de la misma que deberá mantenerse luego de suscrita el acta de entrega recepción provisional.

Art. 16°.- Una vez que el promotor de proyecto presente en el Departamento de Planificación copias certificadas de las actas de entrega recepción definitiva de las obras de urbanización señaladas en el Permiso de Construcción Municipal y haya verificado la construcción de las viviendas, otorgará el Certificado de habitabilidad.

Art. 17°.- Las garantías que se otorguen a favor tanto de la Municipalidad como de las diferentes entidades prestadoras de los servicios, por la ejecución de las obras de urbanización, corresponderán exclusivamente al 100% del presupuesto de las obras objeto de control de cada una de las mencionadas entidades, referidas a las etapas de responsabilidad del promotor de conformidad con los cronogramas de ejecución previstos en los estudios. Para las restantes etapas se estará a lo previsto en los convenios suscritos por los interesados con la Municipalidad.

La garantía rendida por el promotor podrá ser: primera hipoteca o depósito en moneda de curso legal; podrán también ser pólizas de seguro o garantías bancarias, las que tendrán el carácter de irrevocable, incondicional y de cobro inmediato a favor de las Municipalidad de Salinas y de las Empresas de Servicios Públicos correspondientes.

Art. 18°.- El incumplimiento de los cronogramas y convenios suscritos para la ejecución progresiva de las obras de infraestructura básica, será causa suficiente para que la Municipalidad directamente o a través de un constructor privado efectúe dichas obras y emita los respectivos títulos de crédito, a cargo de los beneficiarios de las obras.

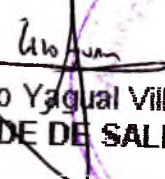
Art. 19°.- La vigencia de las aprobaciones y permisos a los que se refiere la presente Ordenanza será aquella que corresponda al plazo de ejecución de las etapas aprobadas.


DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Para aquellos aspectos que no esté específicamente señalados en esta Ordenanza para los programas y proyectos de urbanización y vivienda progresivas, se observará en forma complementaria aquellas resoluciones que sean tomadas por el Concejo en forma preventiva hasta que sea aprobado algún Plan de Ordenamiento o Plan Regulador para la ciudad.

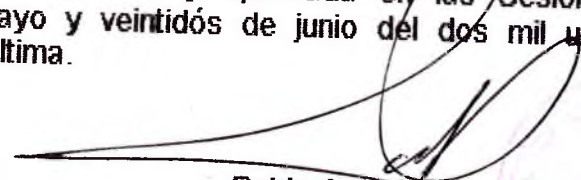
SEGUNDA: Por su naturaleza, la presente ordenanza tendrá el carácter de especial y prevalecerá sobre cualquier otra ordenanza, reglamento o resolución que se le oponga. Entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Palacio Municipal de Salinas, a los veintidós días del mes de junio del dos mil uno.


Vinicio Yagual Villalta
ALCALDE DE SALINAS


Pablo A. Balón González
SECRETARIO MUNICIPAL (e)

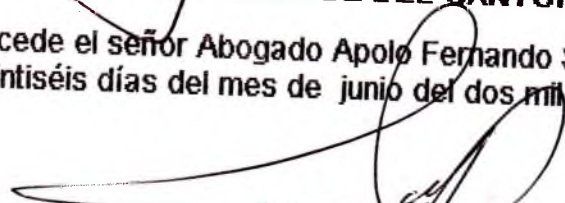
CERTIFICACION: Que la Ordenanza que regula la planificación y ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social en la modalidad de urbanización y vivienda progresivas, que antecede, fue discutida y aprobada en las Sesiones Ordinarias celebradas el veinticinco de mayo y veintidós de junio del dos mil uno, aprobándose inclusive la redacción en esta última.


Pablo A. Balón González
SECRETARIO MUNICIPAL (e)

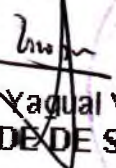
Salinas, a los veintiséis días del mes de junio del dos mil uno, a las nueve horas, conforme lo dispone el Art. 128 de la Ley de Régimen Municipal, pásese la presente Ordenanza al señor Alcalde para su Sanción.- NOTIFIQUESE.

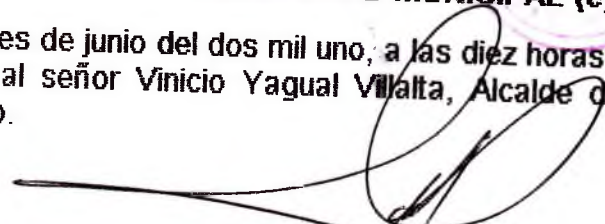

Ab. Apolo Fernando Suárez Manzano
VICEALCALDE DEL CANTON

PROVEYO Y FIRMO el Decreto que antecede el señor Abogado Apolo Fernando Suárez Manzano, Vicealcalde de Salinas, a los veintiséis días del mes de junio del dos mil uno, a las nueve horas.

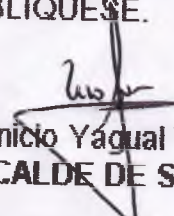

Pablo A. Balón González
SECRETARIO MUNICIPAL (e)

RAZON: Salinas, a los veintisiete días del mes de junio del dos mil uno, a las diez horas.- Notifíquese con el Decreto que antecede al señor Vinicio Yagual Villalta, Alcalde de Salinas, en persona lo suscribió.- Lo Certifico.


Vinicio Yagual Villalta
ALCALDE DE SALINAS

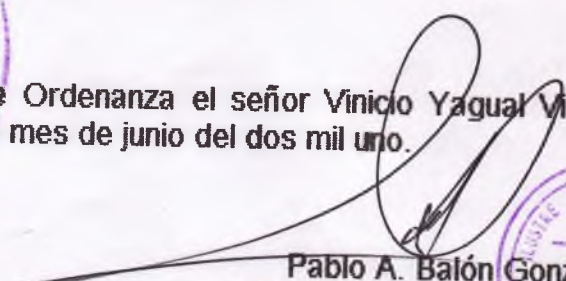

Pablo A. Balón González
SECRETARIO MUNICIPAL (e)

SANCION: Salinas, a los veintisiete días del mes de junio del dos mil uno, a las doce horas, de conformidad con el Art. 72 numeral 31 y Art. 129 de la Ley de Régimen Municipal, habiendo observado el trámite de Ley sancionó la presente Ordenanza.-
PUBLIQUESE.


Vinicio Yagual Villalta
ALCALDE DE SALINAS



PROVEIDO: Sancionó y firmó la presente Ordenanza el señor Vinicio Yagual Villalta, Alcalde de Salinas, a los veintisiete días del mes de junio del dos mil uno.


Pablo A. Balón González
SECRETARIO MUNICIPAL (e)

