



ORDENANZA PARA EL DESARROLLO DE PLANES Y PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL ÁREA RURAL EN LA PROVINCIA DEL AZUAY

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El análisis de la situación actual en la provincia de Azuay revela una serie de desafíos significativos en términos de acceso a la vivienda y calidad de vida para sus habitantes. Según datos del Censo de Población y Vivienda de 2022, se registra una población de 801.609 habitantes, de los cuales 420.141 pertenecen al área urbana y 381.468 al área rural.

La coyuntura del momento histórico en la provincia, refleja una realidad preocupante en términos de acceso a viviendas dignas y seguras, especialmente en las áreas rurales. Existe un 40% de déficit de vivienda cualitativa y cuantitativa, las normas y/o requerimientos favorables para una buena habitabilidad de vivienda, no se cumplen, junto con el hacinamiento del 17,4% dentro de una vivienda en el área rural debido al excesivo número de personas dentro de un mismo espacio; la situación descrita, plantea desafíos significativos que afectan negativamente la calidad de vida de nuestros ciudadanos y obstaculizan el desarrollo socioeconómico de nuestras comunidades.

Las acciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial del Azuay deben traducirse en modelos de gestión basados en la coordinación, articulación y vinculación entre gobiernos locales para proporcionar suelos con dotación de infraestructura. Esto debe lograrse a través de modelos asociativos públicos-privados que faciliten la construcción de viviendas, cuyo resultado sea viviendas de bajo costo, accesibles a la ciudadanía. Estas acciones deben recuperar y favorecer el desarrollo de programas habitacionales dirigidos tanto a la disponibilidad pública como privada, y de gestión asociada, que ofrezcan soluciones habitacionales dignas y accesibles para las familias de medianos y bajos recursos.

Para cumplir con este objetivo, se deben considerar los siguientes aspectos:

1. **Accesibilidad Económica:** Las viviendas de interés social deben ser subsidiadas o financiadas de manera que sean accesibles para personas de bajos ingresos. Esto puede incluir subsidios directos, tasas de interés preferenciales en préstamos hipotecarios o esquemas de financiamiento flexibles.

2. Calidad Habitacional Básica: Es fundamental que las viviendas de interés social cumplan con estándares de calidad en construcción, seguridad estructural, servicios básicos y condiciones dignas para sus residentes.
3. Ubicación y Acceso: Las viviendas deben estar ubicadas en áreas accesibles que permitan a los residentes acceder a servicios básicos, equipamientos, transporte público, oportunidades de empleo y educación.
4. Programas Sociales y Comunitarios: Además de proporcionar viviendas asequibles, los programas de vivienda de interés social pueden incluir componentes sociales y comunitarios, como programas de capacitación, que contribuyan al bienestar integral de los residentes y fortalezcan el tejido social de las comunidades.

Al trabajar juntos para superar estos desafíos, podemos construir un futuro más justo, equitativo y próspero para todos los habitantes de la provincia del Azuay. Es hora de tomar medidas concretas y hacer de la vivienda digna una realidad para las familias de nuestra comunidad, siendo necesario que desde el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia del Azuay se impulse, se regule y se norme a través de una ordenanza el acceso a una vivienda rural de interés social digna en el sector rural para los ciudadanos.

EL CONSEJO PROVINCIAL DEL AZUAY

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, manda que: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;

Que, el artículo 35 de la Constitución de la República del Ecuador, tutela los derechos de los grupos vulnerables, obligando al Estado a brindar una protección especial a: Las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de la libertad, personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad, víctimas de violencia doméstica y sexual, maltrato infantil; así como damnificados de desastres naturales o antropogénicos;

Que, el artículo 66 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “ El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo,



empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios”;

Que, artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, consagra que los gobiernos autónomos descentralizados de las provincias y cantones, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 260 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que el ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno;

Que, el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador, permite que con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación;

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, manda que el Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda; y, todos sus niveles de gobierno, garantizarán el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, entre otras cosas: Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, 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, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, consagra entre sus fines primordiales: a) Garantizar la prestación del servicio público de vivienda de interés social a través de la generación y promoción de proyectos y planes habitacionales de iniciativa pública, privada o cooperativa; y, d) Dotar a los Gobiernos Autónomos Descentralizados de herramientas legales para el aprovisionamiento y gestión de la vivienda de interés social en el marco de sus competencias;

Que, el artículo 3 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, establece que todas las entidades y organismos públicos, así como para las personas naturales o jurídicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras que actúen de forma individual o colectiva en la provisión de vivienda de interés social, se rigen por la referida Ley en cuanto a incentivos y políticas públicas de vivienda de interés social; así como, la administración, financiamiento, seguimiento y control de programas y proyectos de vivienda de interés social;

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, declara a la producción de vivienda como política de interés público; por tanto, todos los organismos públicos y privados que financien, promuevan, construyan o asistan en cualquier forma a la construcción o renovación de vivienda de interés social, ajustarán su acción a las disposiciones de esta Ley y cooperarán para cumplir las políticas que establezca el ente rector de hábitat y vivienda;

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, manda que la planificación local de hábitat y vivienda de interés social será parte integrante de los planes de ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo de los gobiernos autónomos descentralizados competentes; en tal virtud, la planificación de los gobiernos autónomos descentralizados tendrá como objetivo establecer políticas, lineamientos y metas respecto del uso, la ocupación y la tenencia del suelo en el ámbito de sus competencias, con enfoque en la gestión de riesgos, asegurando el derecho al hábitat y el acceso universal a la vivienda digna y adecuada;

Que, el artículo 18 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, define que la vivienda es un derecho humano constituyente de los derechos económicos, sociales y culturales, de cumplimiento progresivo y forma parte del derecho a un nivel de vida adecuado. La vivienda adecuada y digna es la infraestructura

autónoma para vivir que presta las condiciones para el desarrollo integral básico de una familia;

Que, el artículo 30 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, define que la vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios; teniendo como población preeminente a las mujeres cabezas de hogar, las mujeres víctimas de violencia de género, las personas migrantes en condición de repatriadas y/o retornadas;

Que, el artículo 52 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, permite la aplicación de un procedimiento administrativo simplificado para los proyectos de vivienda de interés social, que simplifica el tiempo y da mayor celeridad a los trámites de aprobación municipal para planes, programas y proyectos de vivienda de interés social;

Que, el artículo 58 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, regula la declaratoria de utilidad pública con fines de interés social, para la ejecución de proyectos destinados a vivienda de interés social;

Que, del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el h) define entre otros los siguientes principios: “Coordinación y corresponsabilidad.- Todos los niveles de gobierno tienen responsabilidad compartida con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos. Para el cumplimiento de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. En este sentido, se podrán suscribir acuerdos de cooperación interinstitucional, asociatividad, mancomunamiento, entre otros, conforme con lo que establece este Código”;

Que, el artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados: “f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias”;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manda que para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos provinciales y concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno;

Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal h), consagra como funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial: “Desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el área rural de la provincia, respetando el lote mínimo y demás normativa urbanística del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano”;

Que, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: que “El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del Ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional... para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos... Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria... con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar”;

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que “Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza”;

Que, el artículo 446 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización permite que, con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación”;

Que, el artículo 509 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece exenciones de impuestos para aquellos inmuebles que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal, destinados a programas de vivienda de interés social, previamente calificados por el organismo correspondiente;

Que, es de vital importancia diseñar los mecanismos que permitan el desarrollo de planes y programas de vivienda de interés social en el área rural de la provincia del Azuay;

En uso de las atribuciones establecidas en el literal a) del Art. 47 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Consejo Provincial del Azuay expide la siguiente:

ORDENANZA PARA EL DESARROLLO DE PLANES Y PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL ÁREA RURAL EN LA PROVINCIA DEL AZUAY

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el régimen jurídico para promover el desarrollo de planes y programas de vivienda de interés social y fomentar el desarrollo de un hábitat seguro y saludable para garantizar el derecho a la vivienda digna y adecuada en todos los segmentos en concordancia con el ordenamiento jurídico vigente, dentro del marco de las competencias del Gobierno Autonomo Descentralizado Provincial del Azuay.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- Las disposiciones contempladas en la presente Ordenanza rigen en toda la jurisdicción rural de la provincia del Azuay, por tanto, son de aplicación obligatoria para las entidades y organismos públicos y para las personas naturales o jurídicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras que intervengan en los procesos de promoción, desarrollo, construcción, financiamiento y control de los planes y programas de vivienda de interés social, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 3.- Fines.- Son fines de la presente ordenanza:

1. Impulsar la elaboración y ejecución de planes y programas para el desarrollo de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos de la provincia y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de su respectiva jurisdicción y competencias; puesto que, la vivienda de interés social es un sector clave para el desarrollo humano; ya que propicia cadenas productivas que contribuyen con la generación de empleo, aportan a la creación de patrimonio para las familias, permiten reducir las desigualdades sociales, al tiempo que mejoran la calidad de vida de los ciudadanos.
2. Coadyuvar en el área rural y área de expansión urbana, la gestión para el desarrollo de planes y programas de vivienda de interés social;
3. Promover la prestación del servicio público de vivienda de interés social a través de la generación y promoción de planes y programas habitacionales de iniciativa pública, privada o cooperativa en el área rural de la provincia;
4. Desarrollar modelos asociativos públicos-privados que faciliten la generación de planes y programas de viviendas de interés social en el área rural de expansión urbana;

5. Impulsar la asignación, generación y gestión de recursos públicos y privados, nacionales y extranjeros para el desarrollo de la vivienda dentro del provincia del Azuay, con énfasis en el área rural;
6. Generar convenios o instrumentos de cooperación, con la finalidad fomentar planes y programas para el desarrollo de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos de la provincia y la garantía de su derecho a la vivienda;
7. Coordinar y gestionar con la Cartera de Estado que ejerce la rectoría del sector, los Gobiernos Autónomos Municipales y otras entidades públicas y organismos internacionales interesados en la realización de planes de vivienda de interés social en la provincia del Azuay; y,
8. Articular la definición de programas de relocalización emergente.

Artículo 4.- Beneficiarios.- Se consideran beneficiarios de la presente Ordenanza: Las personas que habitan en el sector rural de la provincia del Azuay, de manera especial quienes se encuentran en situación de pobreza o vulnerabilidad, grupos de atención prioritaria, pueblos indígenas y afroecuatorianos, personas con discapacidad, ecuatorianos en situación de movilidad humana (en particular migrantes repatriados o retornados); así como, tendrán preeminencia las mujeres cabezas de hogar o víctimas de violencia de género, que acrediten la condición de serlo y todas las personas que integran la economía popular y solidaria, con necesidad de vivienda propia.

En el caso de víctimas de violencia de género, que accedan a los planes y programas de vivienda de interés social, establecidos en la presente Ordenanza, se notificará a los Organismos del Estado que fomentan esta clase de vivienda y se realizará el respectivo acompañamiento para la correcta acreditación de las beneficios establecidos en la Constitución y leyes vigentes.

Cuando se tratare de vivienda de interés social el postulante y su familia, deben estar dentro de la línea de corte de pobreza o pobreza extrema, conforme las regulaciones establecidas por la entidad a cargo del registro social.

Se generará también una política pública para atender de forma prioritaria a familias que, debido a desastres naturales han perdido su vivienda.

Además, se propenderá atender las necesidades de otros segmentos poblacionales, en función del déficit habitacional existente en la provincia.

Los beneficiarios no deben ser dueños ni poseedores de otro inmueble, lo cual se acreditará mediante la presentación del Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo, en el que se deje constancia de esta situación.



Artículo 5.- Registro social.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial del Azuay, los GAD Municipales y Parroquiales identificarán a los posibles postulantes y entregarán periódicamente esta base de datos a la Cartera de Estado correspondiente, para la actualización del sistema SIIRS. El Gobierno Provincial del Azuay verificará su idoneidad utilizando el sistema SIIRS, que determina el puntaje para la calificación.

CAPITULO II

GENERACIÓN DE SUELOS PARA FOMENTO DE PLANES Y PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 6.- Banco de suelos.- Se establece la presente ordenanza con el fin de promover y facilitar la gestación de un banco de suelos que propenderá a la construcción de viviendas de interés social en la provincia del Azuay; así como, otros planes y programas de infraestructura del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial del Azuay, que se enmarquen en las competencias de la entidad provincial.

El banco de suelos es un instrumento de gestión de suelos, que se acogerá a los principios y políticas de registro, validación y calificación del Banco de Suelos Nacional regentado por la Cartera de Estado que ejerce la rectoría, cuando su uso esté destinado a proyectos de vivienda, a fin de garantizar un suelo seguro.

Artículo 7.- Informe de suelos para dotación de vivienda.- Los GAD Municipales y parroquiales, emitirán un informe anual del inventario actualizado de los terrenos vacantes, predios municipales y polígonos establecidos como reserva de uso de suelo general o vivienda, los cuales se pondrán a disposición GADPA, para el cumplimiento de esta ordenanza. Esta información deberá ser entregada dentro de los primeros 30 días de cada año.

Artículo 8.- Reserva de recursos.- En lo que respecta al financiamiento para la conformación de bancos de suelos declarados de utilidad pública con fines de expropiación, se destinará anualmente una partida presupuestaria que constará en el Presupuesto General del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial del Azuay. El monto a financiar será definido a través de un proyecto elaborado por el área responsable la Coordinación de Vivienda Rural de interés Social, en

coordinación con la Secretaría de Infraestructura, en dicho instrumento, las áreas responsables establecerán con claridad los rubros que garanticen el cumplimiento del objeto de la presente Ordenanza.

Artículo 9.- Prefactibilidad de los Planes y Programas.- Con base en la información del banco de suelos proporcionada por los GAD al Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial del Azuay, la Coordinación de Vivienda Rural de Interés Social, en conjunto con la Secretaría de Infraestructuras de la Entidad, realizarán mediante informe motivado, un análisis de calificación de idoneidad para la implementación de planes y programas de vivienda de interés social y público. Para cumplir con este objetivo, se llevarán a cabo estudios de prefactibilidad del proyecto, los cuales contemplan:

a) Viabilidad técnica.- Evaluación de las condiciones del terreno, acceso a servicios básicos, infraestructura existente, normativa vigente y conformidad con los planes de ordenamiento territorial;

b) Viabilidad económica.- Análisis de los costos preliminares del plan y/o, programa, incluyendo adquisición de terrenos, construcción y financiamiento; así como el análisis de posibles fuentes de financiamiento bajo un sistema de asociatividad;

c) Viabilidad social.- Evaluación del impacto social, incluyendo la satisfacción de las necesidades habitacionales de la población objetivo, la inclusión social y la participación comunitaria; y,

d) Viabilidad ambiental.- Estudio preliminar de los impactos ambientales que pueda generar, así como la identificación de medidas de mitigación y adaptación necesarias.

Este análisis recomendará al Prefecto Provincial las alternativas técnicas para administrar una cartera de suelos con potencial de uso en dichos planes y programas.

Artículo 10.- Registro de suelos.- En uso de las potestades que establecen el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su reglamento y las normas vigentes de la legislación ecuatoriana, el Gobierno Provincial, podrá declarar en utilidad pública, con fines de expropiación, predios destinados a vivienda de interés social, que pasarán a integrar el banco de suelos provincial, en cuyo caso, se cumplirá el procedimiento previsto en el derecho público.



Los suelos otorgados con el fin de fomentar vivienda en la Provincia del Azuay, podrán ser adquiridos por donación, expropiación, intercambio de obligaciones, compra y venta o en modelo asociativo con los GAD Municipales y Parroquiales.

Artículo 11.- Emplazamiento.- Los planes y programas de vivienda de interés social en la provincia del Azuay, podrán emplazarse en suelo no consolidado de manera prioritaria y en áreas de expansión urbana; en concordancia con las normativa existente en cada GAD municipal, se podrán aplicar: Planes de Actuación Urbanística, Unidades de Actuación Urbanística, Polígonos de Intervención Territorial y/o Planes Parciales según la competencia. Así mismo, cuando existan convenios de concurrencia con los GAD Municipales se considerarán también áreas de suelo urbano.

Artículo 12.- Aprobación.- Para la aprobación de planes y programas de vivienda de interés social, enmarcados bajo esta ordenanza se aplicará un procedimiento administrativo simplificado, contenido en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social y demás normativa aplicable.

Artículo 13.- Priorización de los planes y programas impulsados por el Gobierno Provincial.- Los planes y programas inmobiliarios impulsados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial del Azuay deberán dar cumplimiento a la normativa vigente del GAD Municipal correspondiente; el cual priorizara el trámite para su aprobación.

En concordancia con el procedimiento administrativo simplificado, los GAD Municipales, se sujetarán al referido trámite especial; por tanto, tales procedimientos, no podrán exceder el término máximo de sesenta días contemplados en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

Artículo 14.- Adjudicación.- De conformidad a lo establecido en la legislación vigente sobre la materia, los predios rurales que consten en el registro del Banco de Suelos del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial del Azuay, podrán ser titularizados en favor de familias que califiquen para programas de vivienda de interés social, cumpliendo con los requisitos, metodología y procedimientos establecidos en la presente Ordenanza.

CAPITULO III

MODELOS DE GESTIÓN PARA PLANES Y PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 15.- Formas de ejecución de los planes y programas de viviendas de interés social impulsados por el Gobierno Provincial.- El desarrollo de planes y programas de vivienda de interés social, podrá realizarse por medio de: Empresas públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial del Azuay, alianzas estratégicas, por gestión delegada, mediante asociaciones público privadas, convenios de concurrencia y cogestión entre instituciones públicas, y cualquier otro mecanismo asociativo o de delegación previsto en la normativa legal vigente.

El desarrollo de planes y programas de vivienda de interés social en el área rural de la provincia, se establecerá aplicando lotes mínimos y demás normativa urbanística, para el desarrollo de planes y programas de vivienda de interés social.

Artículo 16.- Modelo Asociativo Público-Privado para Vivienda.- Las Asociaciones Público-Privadas (APP) para planes y programas de vivienda, son acuerdos de colaboración a largo plazo entre el sector público y el sector privado, cuyo objetivo es combinar recursos, capacidades y riesgos para desarrollar, financiar, construir, operar y mantener planes y programas de vivienda de interés social destinados a personas y familias en situación de pobreza, vulnerabilidad o con ingresos bajos.

Artículo 17.- Fideicomiso Mercantil para el desarrollo de planes y programas de vivienda de interés social.- En coherencia con el ordenamiento jurídico vigente, el Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial del Azuay, podrá participar como fideicomitente, de los contratos de fideicomiso mercantil cuyo objeto sea ejecución de planes y programas de vivienda de interés social.

Artículo 18.- Procedimiento para la participación en fideicomiso mercantil.- Previa a la participación en la constitución de fideicomisos mercantiles, la Coordinación de Vivienda Rural de Interés Social en forma conjunta con la Secretaría de Infraestructura del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial del Azuay presentarán a la Máxima Autoridad el informe de factibilidad y pertinencia de la constitución del fideicomiso para su aprobación.



CAPÍTULO IV

PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO DE PLANES Y PROGRAMAS DE VIVIENDA IMPULSADOS POR EL GADPA

Artículo 19.- Los Planes de Vivienda Rural.- El Gobierno Autonomo Descentralizado Provincial del Azuay, por intermedio de la Coordinación de Vivienda Rural de Interés Social en conjunto con la Secretaría de Infraestructura, será responsable de la elaboración, implementación, y supervisión de los planes de vivienda de interés social en áreas rurales. Estos planes deberán alinearse con las políticas nacionales de vivienda y respetar las características culturales, sociales y ambientales de las comunidades rurales y deberán incluir, los siguientes componentes: Diagnóstico de necesidades, objetivos y metas, zonificación, recursos y financiamiento; así como, mecanismos de participación.

Artículo 20.- Los Programas de Vivienda Rural.- Con base en los planes de vivienda rural aprobados, el Gobierno Autonomo Descentralizado Provincial del Azuay, por intermedio de la Coordinación de Vivienda Rural de Interés Social en conjunto con la Secretaría de Infraestructura, diseñará programas específicos que incluyan la construcción de viviendas, el mejoramiento de infraestructuras y otras actividades necesarias para cumplir con los objetivos y metas establecidos.

Los programas de vivienda rural deberán priorizar a las poblaciones en situación de pobreza extrema, vulnerabilidad, y aquellos que habiten en zonas de riesgo o con carencias significativas de servicios básicos. Se fomentará la participación de las comunidades en la ejecución de estos programas, promoviendo la autoconstrucción y el uso de materiales locales.

Artículo 21.- Factibilidad de los Planes y Programas de Vivienda.- La fase de factibilidad, es un análisis detallado y exhaustivo que se realiza por parte de la Coordinación de Vivienda Rural de Interés Social en conjunto con la Secretaría de Infraestructura, antes de proceder con la implementación, para asegurar que los planes y programas sean viables desde todos los puntos de vista (técnico, económico, legal, social, ambiental y comercial).

Los GAD cantonales, facilitarán la información pública en torno a la normativa vigente para la implementación de vivienda de interés social y de ser necesario, considerarán reformas en su normativa interna; así como, de sus Planes de Uso



y Gestión de Suelo, para poder facultar de mejor manera la ejecución de dichos proyectos de vivienda.

Artículo 22.- Viabilización de Planes y Programas de vivienda.- Una vez seleccionados los suelos idóneos para la implementación de planes y programas de vivienda de interés social, la normativa de fraccionamiento de los GAD establecerá que, dentro de esos macrolotes, el tamaño mínimo de lotes individuales será de 50 m² para vivienda de interés social.

Estos lotes deberán cumplir con las características adecuadas, considerando que la dotación de vivienda de interés social es un servicio prioritario.

Artículo 23.- Entidades encargadas de la aprobación de Planes y Programas de vivienda de interés social.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales tienen la competencia para otorgar permisos de ejecución de planes, programas y proyectos de vivienda; en el marco de aquella atribución, las Direcciones de Planificación y Control Urbano o quien haga sus veces, operan conforme a las normativas y ordenanzas vigentes, debiendo en el caso de los planes y programas impulsados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial del Azuay, aplicar el procedimiento administrativo simplificado previsto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

CAPITULO V

PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

Artículo 24.- Mejoramiento de vivienda.- Guardando concordancia con la normativa de autoproducción de vivienda, emitida por el Ministerio rector, la presente Ordenanza, establece alternativas para mejorar las viviendas ya construidas, mediante opciones como la realización de ampliaciones, reparaciones, renovaciones o mejoras en las viviendas de interés social, existentes para asegurar que sean seguras y funcionales; así como, para satisfacer las necesidades de las familias.

Ante situaciones de emergencia, se podrán además realizar intervenciones estructurales y reparaciones para reconstruir y revitalizar viviendas que han sufrido daños como resultado de siniestros naturales; en estos casos, la intervención será de manera subsidiaria y en concurrencia con el Estado.

El monto máximo de inversión para el mejoramiento de vivienda por unidad habitacional será como máximo tres Salarios Básicos Unificados del Trabajador.

Artículo 25.- Presentación de Planes, Programas y Recolección de Materiales para Mejoramientos de Vivienda Rural de Interés Social.- La Coordinación de Vivienda Rural de Interés Social, presentará hasta el 31 de enero de cada año, los planes y programas de mejoramiento de vivienda a ejecutarse durante el año calendario. Para ello, elaborará un informe detallado de las necesidades de materiales de construcción requeridos para dichos proyectos.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial del Azuay, socializará el referido informe a la ciudadanía, empresas privadas, organizaciones, gremios y demás actores pertinentes, con el objetivo de gestionar la donación de materiales de construcción que permitan la ejecución de los proyectos de mejoramiento de vivienda rural de interés social en la provincia del Azuay.

Artículo 26.- Participación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en Proyectos de Mejoramiento de Vivienda Rural.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, podrán colaborar en los planes y programas de mejoramiento de vivienda en la ruralidad, no únicamente en función de sus capacidades operativas, sino también mediante aportes valorados que contribuyan al éxito de los mismos. Esta colaboración podrá incluir, entre otras, la provisión de recursos técnicos, materiales o económicos, así como la gestión de alianzas con actores estratégicos que favorezcan el desarrollo de las iniciativas de vivienda rural.

Artículo 27.- Solicitud para beneficio de mejoramiento de vivienda.- Quien solicite el mejoramiento de vivienda deberá conjuntamente con su petición, presentar:

1. Acreditación como propietario del inmueble con el documento emitido por el Registro de la Propiedad;
2. Certificado de no habitar en zona de riesgo no mitigable, emitida por la autoridad competente;
3. Certificado de Registro Social que determine que el núcleo familiar se encuentra en situación de pobreza y pobreza extrema



Artículo 28.- Informe de Viabilidad Técnica y Social.- Una vez presentada la solicitud con los justificativos mencionados en el artículo precedente, la Coodinacion de Vivienda Rural emitirá un Informe de Viabilidad Técnica y Social en base al cual se emitirá la resolución por parte de la Máxima Autoridad.

CAPITULO VI INCENTIVOS Y FINANCIAMIENTO

Artículo 29.- Incentivos.- Los planes y programas de vivienda de interés social en el área rural, desarrollados al amparo de la presente Ordenanza, recibirán los estímulos tributarios del artículo 498 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; así como, los beneficios tributarios de exenciones y deducciones, contempladas en el artículo 503 del Código Ibídem.

Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública con fines de expropiación, destinados a cumplir programas de vivienda de interés social, recibirán las exoneraciones contempladas en los artículos 534 y 536 del cuerpo legal antes referido.

Artículo 30.- Del financiamiento.- Los planes y programas que se acojan esta ordenanza, podrán recibir una evaluación y calificación por parte del organismo regulador estatal. Esta calificación facilitará el acceso a tasas de interés preferenciales dentro de las entidades financieras privadas y del sector de economía social y solidaria, incentivando así la inversión y participación en iniciativas de vivienda social.

Para facilitar el financiamiento que requieren los beneficiarios de vivienda rural, el Gobierno Provincial del Azuay, podrá establecer convenios con entidades financieras públicas, privadas o aquellas que forman parte del sector financiero popular y solidario fomentando modelos asociativos públicos-privados, fideicomisos; así como cualquier previsto en la normativa legal vigente.

Artículo 31.- Recapitalización de Recursos para la Reinversión en Proyectos de Vivienda Rural de Interés Social.- Los recursos financieros, técnicos o materiales generados a través de la ejecución de planes y programas de vivienda rural de interés social promovidos por esta ordenanza, deberán ser recapitalizados y reinvertidos en nuevos planes y programas con el mismo propósito.



Los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en todos sus niveles, asignarán estos recursos a iniciativas futuras orientadas a mejorar las condiciones habitacionales en las zonas rurales, garantizando así la sostenibilidad y continuidad de los programas de vivienda en beneficio de la provincia de Azuay y sus habitantes.

CAPITULO VII PROHIBICIONES

Artículo 32.- Prohibición de enajenar.- Los beneficiarios de las viviendas de interés social, contemplados en la presente Ordenanza, no podrán enajenar la vivienda en al menos un tiempo de diez años, contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente, circunstancia que deberá ser anotada en el título de propiedad, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

Las viviendas de interés social asignadas mediante los planes y programas establecidos en esta ordenanza estarán sujetas a las condiciones y restricciones adicionales estipuladas en los reglamentos correspondientes.

Los beneficiarios deberán cumplir con las obligaciones establecidas en los contratos de adjudicación de las viviendas, incluyendo el mantenimiento adecuado de las mismas y el cumplimiento de las normas comunitarias establecidas para el buen funcionamiento de los conjuntos habitacionales.

La autoridad competente estará facultada para tomar las medidas necesarias para hacer cumplir esta disposición y aplicar las sanciones correspondientes en caso de incumplimiento por parte de los beneficiarios.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, su Reglamento y el Reglamento que regula el acceso a subsidios de vivienda de interés social y público; así como, los documentos que emita el ente rector de vivienda, hábitat y vivienda y demás ordenamiento jurídico vigente en el país.



SEGUNDA.- Los Planes y programas que el Gobierno Provincial gestione con los GAD Municipales y Parroquiales, que se ejecuten mediante convenios de concurrencia, deberán ser considerados como prioritarios, para la aprobación de los trámites que correspondan en las dependencias municipales o parroquiales; así como, empresas publicas y entidades adscritas a los Gobiernos Autonomos Descentralizados Municipales.

TERCERA.- Se declara como prioritaria la formulación e implementación de la Política Pública para el desarrollo de planes y programas de vivienda de interés social en área rural de la provincia del Azuay en armonía con las políticas emitidas por el ente rector.

CUARTA.- La Coordinación de Vivienda Rural de Interés Social, dentro del ámbito de sus atribuciones y responsabilidades, será la encargada de emitir las directrices técnicas para la identificación de necesidades de viviendas en el ámbito rural, en articulación con los Gobiernos Autonomos Descentralizados Municipales y Parroquiales de la provincia del Azuay.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin desmedro de su ulterior publicación en la plataforma digital del Gobierno Provincial del Azuay y en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en la ciudad de Cuenca a los 27 días del mes de noviembre de 2024.

Notifíquese y cúmplase.-

Ing. Juan Cristóbal Lloret Valdivieso
PREFECTO PROVINCIAL DEL AZUAY

Dr. Trosky Aristóteles Serrano Cayamcela PhD.
SECRETARIO GENERAL



CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.- El Secretario General del Consejo Provincial del Azuay certifica que la ORDENANZA PARA EL DESARROLLO DE PLANES Y PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL ÁREA RURAL EN LA PROVINCIA DEL AZUAY, fue discutida y aprobada por el legislativo provincial del Azuay, en dos debates: En Sesión Ordinaria Nro. 10-2024 de fecha 7 de octubre de 2024 y en Sesión Ordinaria Nro. 11-2024, de fecha 26 de noviembre de 2024, respectivamente; por lo que, en cumplimiento a lo que manda el artículo 322 del COOTAD, la misma se remite al despacho de Prefectura.

Cuenca, 27 de noviembre de 2024.

Dr. Trosky Aristóteles Serrano Cayamcela PhD.
SECRETARIO GENERAL

SANCIÓN.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, me permito sancionar favorablemente la aprobación de la ORDENANZA PARA EL DESARROLLO DE PLANES Y PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL ÁREA RURAL EN LA PROVINCIA DEL AZUAY; y, en acatamiento del mandato del artículo 324 de la norma ibídem, promúlguese y además, publíquese en el Registro Oficial y el sitio web del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial del Azuay.

Cuenca, 27 de noviembre de 2024.

Ing. Juan Cristóbal Lloret Valdivieso
PREFECTO PROVINCIAL DEL AZUAY

CERTIFICACIÓN DE SANCIÓN.- De conformidad a lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, habiéndose observado el trámite legal, certifico que el señor Ingeniero Juan Cristobal Lloret Valdivieso, Prefecto Provincial del Azuay, proveyó, sancionó y firmó la ORDENANZA PARA EL DESARROLLO DE PLANES Y PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL ÁREA



RURAL EN LA PROVINCIA DEL AZUAY, para su puesta en vigencia y promulgación para conocimiento de la ciudadanía Azuaya.

Cuenca, 27 de noviembre de 2024.

Dr. Trosky Aristóteles Serrano Cayamcela PhD.
SECRETARIO GENERAL