



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

**EL I. CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO**

CONSIDERANDO

Que, la Constitución de la República del Ecuador establece en su artículo 30 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 264 de la Constitución de la República, dispone: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

- 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural,*
- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...*
- 7. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley...*
- 14. Gestionar la cooperación internacional para el cumplimiento de sus competencias.*

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales”;

Que el artículo 375 de la Constitución de la República dispone: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

1. *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...*

3. *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...*

5. *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...*

El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda”;

Que, *de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4, literal f del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que es uno de los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados “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 54 ibídem, indica que son funciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, entre otras, las siguientes:*

“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales...



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

- e) *Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas...*
- i) *Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal...*
- o) *Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres...*
- q) *Promover y patrocinar las culturas, las artes, actividades deportivas y recreativas en beneficio de la colectividad del cantón...";*

Que, el artículo 147 *ibídem*, dispone: "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...";

Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 57 *ibídem*, son atribuciones del Concejo Municipal, entre otras, las siguientes:

- "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;*
- b) *Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;*
- c) *Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute...*



GAD MUNICIPAL MILAGRO



Ordenanza GADMM # 21-2016

- r) *Conformar las comisiones permanentes, especiales y técnicas que sean necesarias, respetando la proporcionalidad de la representación política y poblacional urbana y rural existente en su seno, y aprobar la conformación de comisiones ocasionales sugeridas por el alcalde o alcaldesa...*
- t) *Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa...*
- w) *Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones;*
- x) *Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra...”;*

Que, de acuerdo al artículo 60 *ibídem*, son atribuciones del alcalde o alcaldesa, entre otras, las siguientes:

- “d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal;*
- e) Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno;*
- f) Dirigir la elaboración del plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, en concordancia con el plan nacional de desarrollo y los planes de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la plurinacionalidad, interculturalidad y respeto a la diversidad, con la participación ciudadana y de otros actores del sector público y la sociedad; para lo cual presidirá las sesiones del consejo cantonal de planificación y promoverá la constitución de las instancias de participación ciudadana establecidas en la Constitución y la ley...”;*



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LOS DESARROLLOS URBANISTICOS TIPO VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL Y POPULAR

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- OBJETO.- Esta ordenanza establece las normas y procedimientos aplicables al desarrollo de proyectos de Viviendas de Interés Social y Popular.

Artículo 2.- AMBITO:

2.1.- Los proyectos referidos en el artículo 1 de esta ordenanza se desarrollan en zonas urbanas y de expansión urbana y rural del cantón Milagro, previstos para tales efectos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, determinados y aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro.

2.2.- Los desarrollos urbanísticos referidos en el artículo 1 de esta ordenanza, podrán llevarse a efecto: a) en terrenos de propiedad municipal; b) en terrenos pertenecientes a entidades u organismos del sector público; y c) en terrenos particulares cuyos propietarios en forma directa o a través de personas naturales o jurídicas debidamente autorizados por ellos, promuevan programas de desarrollo habitacional de interés social o popular, sujetándose a las disposiciones de esta ordenanza.



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

2.3.- En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro necesite adquirir terrenos de propiedad particular en zonas urbanas y de expansión urbana para el desarrollo de proyectos sujetos a las normas de esta ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro procederá a declararlos de utilidad pública o de interés social y de ocupación inmediata e iniciara el trámite de expropiación.

2.4.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro podrá firmar convenios con instituciones u organismos nacionales o extranjeros, públicos o privados, a fin de desarrollar los proyectos a los que se hace referencia en esta ordenanza.

Artículo 3.- CONDICIONES AMBIENTALES

Este tipo de proyecto se preocupará de la preservación del medio ambiente y la conservación del ecosistema, evitando la contaminación ambiental del aire y aguas, emprendiendo en la arborización e implementación de franjas verdes, cuyo cuidado será responsabilidad íntegra de la comunidad que habita en el sector.

Artículo 4.- ALCANCE DEL PROYECTO

4.1.- Serán considerados como programas o proyectos de Viviendas de Interés Social o Viviendas de Interés Popular, aquellos que, en el ámbito descrito en el artículo 2 de esta ordenanza, cuenten con los estudios técnicos completos de las obras de urbanización (infraestructura), ejecuten y desarrollen el mínimo de obras, de forma que a partir de la ejecución de obras de infraestructura básica, las viviendas pueden ser edificadas.

4.2.- Las obras adicionales de urbanización, podrán ser construidas por instituciones públicas, organizaciones no gubernamentales, promotores privados o por la organización comunitaria, a cuyo el efecto el Gobierno Autónomo Descentralizado



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

Municipal del cantón Milagro promoverá y respaldará el trabajo comunitario y familiar, así como la autogestión, reservándose el derecho al control y autorización para la ejecución de cada nueva etapa de construcción.

4.3.- Las viviendas de interés social o de interés popular que se levanten sobre los terrenos mencionados, deberán ajustarse a las normas técnicas y económicas establecidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro y por esta Ordenanza.

Artículo 5.- Los promotores, constructores y propietarios de viviendas de interés social o de interés popular, estarán obligados a respetar las normas establecidas en esta ordenanza.

Los habitantes de este tipo de proyecto ya sean municipales o particulares deberán respetar las normas de convivencia, buen uso de servicios públicos y ornato aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro.

Artículo 6.- DEL CONVENIO CON OTRAS INSTITUCIONES

6.1.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro podrá firmar convenios con instituciones y entidades públicas y privadas, nacionales o extranjeras, con o sin fin de lucro, a fin de promover, promocionar

y desarrollar proyectos de cualquier programa de interés social para la comunidad, dentro del ámbito de aplicación de esta Ordenanza.

6.2.- Así mismo el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro promoverá y facilitará el desarrollo de proyectos similares a los regulados en esta ordenanza, en terrenos de propiedad particular, en áreas establecidas para estos en la Ordenanza de Construcción y Ornato del Cantón Milagro.



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

Artículo 7.- TERRENOS O MACROLOTES.-

7.1.- En el terreno o macro lote destinado para el desarrollo de un proyecto de parcelación referido en el artículo 1 de esta ordenanza, deberá destinarse la superficie necesaria para los siguientes propósitos: a) áreas para el desarrollo de viviendas de interés social; b) para uso de vías vehiculares y peatonales; c) áreas de usos recreativos y parques; d) áreas para servicios comunitarios, en cantidad y proporción de acuerdo a la población a servir; e) áreas para la provisión de redes de infraestructura (agua potable, alcantarillado, electricidad, etc.)

7.2.- Los porcentajes generales de distribución de tales superficies, serán establecidos en la correspondiente Memoria Urbanística de cada uno de los Proyectos, y estarán regidos por la presente ordenanza

Artículo 8.- DE LA COMISION TECNICA

A fin de determinar, calificar y aprobar la localización de los terrenos en las áreas urbanas, de expansión urbano rurales del cantón Milagro donde se desarrollarán los proyectos urbanísticos tipo Viviendas de Interés social, y a fin de ejercer las atribuciones establecidas en el artículo 10 de esta ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro, conformará una Comisión Especial la cual para los efectos de esta ordenanza se la denominará Comisión Técnica, la cual estará integrada por los integrantes del directorio de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social Milagro, EP o sus delegados.

El Alcalde o Alcaldesa de estimarlo pertinente, podrá requerir la participación de asesores externos en esta comisión.

Artículo 9.- DE LAS ATRIBUCIONES DE LA COMISION TECNICA



GAD MUNICIPAL MILAGRO



Ordenanza GADMM # 21-2016

La comisión técnica establecida en el artículo anterior tendrá las siguientes atribuciones:

9.1.- Determinar y calificar la localización de las áreas donde se desarrollaran los proyectos previstos en esta ordenanza.

9.2.- Esta comisión aprobará los reglamentos internos que presenten los promotores o constructores los cuales contendrán las disposiciones relativas a las condiciones y tipos de edificación, usos permitidos, medidas de lotes, y demás especificaciones urbanísticas y técnicas aplicables para el desarrollo de cada proyecto; reglamentos que deberán ser conforme a lo establecido en la presente ordenanza.

9.3.- La Comisión Técnica elaborará los proyectos de reglamento de los programas de Viviendas de Interés social; que desarrolle este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro los mismos que contendrán, además, mecanismos de promoción y educación social para los habitantes del proyecto

9.4.- En los casos de proyectos cuyo desarrollo los asuma Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro, la Comisión técnica propondrá el precio de venta y la forma de pago de los lotes, conforme a los que establece el artículo 45 de esta ordenanza al Alcalde o Alcaldesa, quien lo pondrá a consideración y aprobación del Concejo Municipal. De igual manera, esta Comisión fijará el precio máximo de venta de las viviendas de interés social que se construyan sobre estos lotes.

9.5.- En los casos de proyectos promovidos por particulares, la comisión técnica revisará que el precio máximo de venta de las viviendas de interés social no exceda lo estipulado por el órgano competente nacional.

9.6.- Aprobar los estudios técnicos y proyectos urbanísticos normados en esta ordenanza, así como emitir el informe previo a las autorizaciones para el inicio de obra, autorizaciones de venta y recepciones de obras correspondientes, que le compete disponer al Concejo Municipal.

Ordenanza GADMM # 21-2016

9.7. Elaborar el manual que para la convivencia, buen uso de servicios públicos y ornato, deberán someterse los habitantes de proyectos de lotes con servicios públicos y viviendas de interés social. Este manual contendrá la obligación del promotor o del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro, según el caso de realizar una campaña educativa para los habitantes de la urbanización a través de folletos, cuñas radiales, promotores sociales, etc., en los cuales conste el buen empleo o uso que deben efectuar en materia de agua potable, conservación de desechos sólidos o basura en los días y hora que fueren previstos, mantenimiento y conservación de áreas verdad, espacios comunales, etc.

Artículo 10.- DE LOS TRIBUTOS

Los lotes a los que se refiere este proyecto son de interés social, y; conforme a lo que establece el artículo 7 inciso segundo de la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social, su transferencia de dominio está exenta en un 80% del pago de los impuestos fiscales, municipales y especiales que gravan dicha transferencia de dominio, salvo los derechos notariales y del Registrados de la Propiedad

Artículo 11.- Por tratarse de proyectos de interés social o público promovidos o desarrollados por el GAD, el precio por la construcción de la vivienda determinado entre el constructor y el propietario del lote no podrá ser superior al establecido por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Milagro, para cada proyecto. Igualmente el constructor deberá respetar las normas técnicas que para la edificación de la vivienda se establecen en esta ordenanza.

Los constructores de este tipo de viviendas, no estarán sujetos al pago de tasas por Fiscalización ni por Aprobación de Planos, establecido en las ordenanzas municipales.



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

TITULO II

DEL DESARROLLO DE LOTES URBANIZADOS Y VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL O PARTICULAR EN TERRENOS PARTICULARES

Artículo 12.- Para efectos de calificación y aprobación por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro, los promotores deberán dejar constancia de su adhesión de todas las normas y procedimientos especiales establecidos en esta ordenanza para el desarrollo de lotes urbanizados y de las viviendas en terrenos de propiedad particular, así como de su obligación de dar cumplimiento a las normas de convivencia establecidas en los artículos 5 inciso segundo, 9 numeral 7 y 21 de esta Ordenanza.

Artículo 13.- PROMOTORES PRIVADOS

Los promotores interesados en el desarrollo de este tipo de proyectos deberán presentar a la Alcaldía los siguientes documentos:

13.1.- Solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa en la cual constará la experiencia de la persona natural o jurídica en el desarrollo de proyectos inmobiliarios y su adhesión a todas las disposiciones de esta ordenanza

13.2.- Copia del proyecto de urbanización y/o viviendas

13.3.- Copia del plano de ubicación del proyecto

13.4.- Memoria técnica del proyecto, que deberá contener cuando menos la siguiente información

13.4.1.- Reglamento interno que contendrá lo previsto en el numeral 9.2, además de las normas de edificación, ornato, usos a los que estará sujeto cada una de las edificaciones

13.4.2.- Descripción General del Proyecto



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

13.4.3.- Cuadro de distribución general del suelo

13.4.4.- Factibilidades de servicios otorgados por las empresas correspondientes (CNEL, CNT, Subdirección de Agua Potable del GAD de Milagro, etc.)

13.4.5.- Certificación de impacto ambiental otorgada por la Dirección de Ambiente de este GAD, en caso de ser necesario.

13.4.6.- Cronograma de ejecución de obras

13.4.7.- Certificación municipal de afectaciones al predio

13.4.8.- Pago de impuesto predial del año vencido

13.5.- Copia del registro único de Contribuyentes;

13.6.- Copia de la cédula de ciudadanía de la persona natural que va a desarrollar el proyecto o en su defecto del representante legal en caso de ser una persona jurídica;

13.7.- Copia del nombramiento del representante legal y del estatuto actual de la empresa en caso de que el promotor sea una persona jurídica y

13.8.- Copia de la escritura pública y certificado actualizado del Registros de la Propiedad, que acredite el dominio del terreno donde se desarrollara el proyecto

Los proyectos de viviendas de interés social podrán ser unifamiliares o bifamiliares siempre que se ajusten a las normas técnicas y demás exigencias establecidas en esta Ordenanza

El tipo de edificaciones normas técnicas y, o las especificaciones que correspondan a los proyectos aprobados con sujeción a las disposiciones previstas en esta Ordenanza, no podrán posteriormente ser modificados ni por

los promotores, urbanizadores, propietarios, ocupantes o arrendatarios de los inmuebles. Esta prohibición se da para evitar que se afecte la infraestructura y debida dotación de los servicios básicos; así como la tugurización del proyecto,

Ordenanza GADMM # 21-2016

manteniéndose una adecuada densidad habitacional y de servicios que garantice la calidad de vida de los habitantes de dichos proyectos.

Artículo 14.- Para los efectos de aplicar lo establecido en el artículo anterior, la Comisión técnica establecida en el artículo 8 de esta ordenanza, será la competente para conocer y emitir en un término no mayor de veinte días laborables, contados desde la fecha de presentación de los documentos señalados en el artículo anterior, un informe técnico y legal conjunto, aprobando o negando el proyecto que presente el Promotor

Artículo 15.- El informe de la Comisión técnica al que se refiere el artículo anterior será suscrito en forma conjunta por la totalidad de los miembros de la comisión.

Dicho informe contendrá un pronunciamiento respecto de la propuesta del Promotor relativo a las especificaciones técnicas a las que se someterá, los plazos para cumplimiento del proyecto los servicios que contendrá el proyecto a desarrollarse, el precio final de venta de los lotes con servicios, o de la vivienda según el caso, la factibilidad de las obras propuestas, la factibilidad de uso de suelo, y además información que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro considere perteneciente de acuerdo con las características del proyecto.

Artículo 16.- El informe al que se hace referencia en el artículo anterior, así como el expediente del proyecto será remitido al Alcalde o Alcaldesa, quien lo pondrá a consideración del Concejo Municipal, para su conocimiento y aprobación.

Ordenanza GADMM # 21-2016

Artículo 17.- Los promotores podrán iniciar sus trabajos únicamente a partir de la fecha de aprobación del proyecto, al que se hace referencia en el presente título, por parte Concejo Municipal.

Artículo 18.- Los promotores podrán solicitar al Concejo Municipal la correspondiente autorización de venta, una vez presentadas las certificaciones otorgada por esta Corporación Municipal y por las Empresas de Servicios de haber ejecutado cuando menos el 50% de las obras propuestas, el presupuesto de obras de urbanización y edificación por separado en caso de proyectos integrados, así como una garantía equivalente al saldo de las obras por ejecutarse.

Dicha garantía deberá subsistir hasta que el promotor proceda a la entrega recepción de las obras autorizadas. Estas garantías podrán ser autorizadas, en un valor en atención al avance de las obras e inversiones que se realicen, previa solicitud del Promotor e informes técnicos y de fiscalización municipal

Artículo 19.- La recepción definitiva de la obra la ejecutara el Concejo Municipal, previo el informe único de la comisión técnica, el cual no podrá exceder de veinte días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud por el Promotor para la realización de la Entrega y Recepción de las obras

La Comisión Técnica deberá recibir por parte del Promotor el informe de las Empresas de Servicios que acrediten que la obra se encuentre totalmente terminada

Artículo 20.- A fin de precautelar que el promotor cumpla con las especificaciones y normas de construcción del proyecto, sea la lotización y/o de lotización y viviendas, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro fiscalizará las obras que se ejecuten con personal de la entidad.



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

Artículo 21.- Los promotores estarán obligados a precautelar el cumplimiento de lo señalado en los artículos 5 inciso segundo y 10 numeral 7 de esta ordenanza, sobre las normas de convivencia, buen uso de servicios públicos y ornato por el lapso de tres años contados desde la fecha de entrega del proyecto, y de denunciar ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro cualquier inobservancia a esta disposición por parte de cualquier persona.

En caso de incumplir con lo establecido en este artículo el promotor se someterá a las sanciones que para este efecto se establecen en el título IV de esta ordenanza.

Artículo 22.- Los promotores de este tipo de proyectos no estarán sujetos al pago de tasas por Fiscalización y por Aprobación de Planos, establecido en las ordenanzas municipales de Construcción y Ornato.

TITULO III

NORMAS TECNICAS GENERALES

Artículo 23.- Cualquier desarrollo que se lleve a cabo dentro de los predios que conforman los proyectos de Viviendas de interés Social, sean estos de iniciativa pública o privada, deberán sujetarse a las disposiciones y normas contenidas en este título.

Artículo 24.- DE LA UBICACIÓN.-

Los proyectos podrán desarrollarse únicamente en zonas establecida en la Ordenanza de Construcción y Ornato del cantón Milagro, como Zonas Residenciales 1, 2, 3 y 4 y



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

las zonas de expansión urbano rural aprobadas por el Concejo, previo informe de la Comisión Técnica.

Artículo 25.- DEL AREA MINIMA

Los proyectos tipo lotes con servicios, deberán tener una extensión que permita el asentamiento de una población en un mínimo de 60 lotes, sea este número de lotes integrados de todo el proyecto o de una etapa en caso de un proyecto mayor.

Artículo 26.- DEL AREA NETA A URBANIZAR

Se considerara como tal a la superficie neta resultante una vez que hayan sido descontadas del área total del predio las superficies no urbanizables por efectos de afectaciones de vías, acueductos, etc.

Artículo 27.- DENSIDAD Y DISTRIBUCION GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO.-

27.1.- Utilización del Suelo

Se observaran los siguientes porcentajes de utilización del suelo, referidos al área total del proyecto

- a) Área útil o vendible: hasta el setenta por ciento (70%)
- b) Área cedida al municipio (ACM): mínimo el treinta por ciento (30%) aplicable a vías, equipamiento comunitario que incluye parques.

27.2.- Dimensiones de los Solares

- a) solares medianeros: Área mínima = 72 m² (setenta y dos metros cuadrados) y frente mínimo = 6 m (seis metros lineales)



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

b) Solares esquineros: área mínima 84 m² (ochenta y cuatro metros cuadrado) y frente mínima = 7m (siete metros lineales) a calle peatonal o vehicular

27.3.- Densidades de población e intensidad de edificaciones

a) Densidad neta residencial: máxima 500 habitantes por hectárea

b) ocupación del suelo por parte de la edificación en cada lote: máximo el 70% (COS)

c) Utilización del suelo por parte de la edificación en cada lote: máximo el 140% en solares medianeros y máximo 160% (CUS) en los solares esquineros

27.4.- Altura máxima de las edificaciones residenciales

Para los proyectos desarrollados por la Municipalidad sean solares esquineros o medianeros la altura máxima será la equivalente a dos pisos

Se aclara que en aquellas urbanizaciones diseñadas y que obtuvieran permisos para la construcción de viviendas de un piso, se podrá con posterioridad otorgar permisos para viviendas de dos pisos.

En proyectos desarrollados por promotores particulares la altura máxima y los tipos de edificación serán propuestos por el promotor, siempre que se acoja a las normas de COS, CUS, densidad máxima y la dotación suficiente de servicios públicos en esta ordenanza

Artículo 28.- DE LOS USOS DEL SUELO

En general los proyectos de lotes con servicios básicos se sujetaran a las siguientes condiciones de uso:

28.1.- Uso Permitidos: se considerara como uso predominante el destinado a vivienda

El tipo de edificaciones, normas técnicas generales y/o las especificaciones que correspondan a los proyectos aprobados con sujeción a las disposiciones previstas en



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

esta Ordenanza, no podrán posteriormente ser modificados ni por el Concejo Municipal, ni por los promotores urbanizadores, propietarios, ocupantes o arrendatarios de los inmuebles. Esta prohibición se da para evitar que se afecte la infraestructura y debida dotación de los servicios básicos; así como la tugurización del proyecto, propendiendo al mantenimiento de una adecuada densidad habitacional y de servicios, que garantice una buena calidad de vida de los habitantes de dichos proyectos

28.2 Usos condicionados:

28.2.1 Centros Comerciales en áreas planificadas y autorizadas para tal efecto que incluyan actividades contempladas en la Ordenanza de Tasa de Habilitación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro.

28.2.2 En un mismo solar combinado con el uso residencial solo se permitirá comercio al por menor, en un máximo del 25% del área de construcción

28.2.3 Usos prohibidos.- Todos los demás

Artículo 29.- DE LOS RETIROS DE LA EDIFICACIÓN

- a) En solares medianeros con frente a vías peatonales, se exigirá retiros frontales mínimo de 2 metros lineales. Retiro lateral de 1 metro mínimo. El retiro posterior será de mínimo 2 metros lineales.
- b) En solares esquineros con frentes a vías peatonales se exigirán retiros frontales de mínimo 2 metros lineales. Retiro lateral será de mínimo 1 m (un metro lineal) del lindero del solar.
- c) Se permite volados frontales máximos de 0,6 metros sobre la línea de construcción, no permitiéndose bajo ningún concepto volado sobre las aceras.



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

- d) En solares colindantes con espacios verdes o áreas destinadas para equipamiento se exigirán retiros igualmente de un metro

Artículo 30.- OBRAS DE URBANIZACION Y ESPECIFICACIONES MINIMAS

30.1. Normas de diseño vial

a) El proyecto de lotes con servicios básicos, deberá respetar el trazado vial existente o previsto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial del cantón Milagro, así como los resultantes de los planes complementarios y parciales realizados para suelo urbanizable programado.

b) Para los solares que no tengan acceso vehicular directo, se contemplan áreas de estacionamiento en proporción mínima de una plaza por cada diez viviendas, pudiéndose considerar para su cálculo las plazas de aparcamiento será el equivalente a 11 m² (5x2.2 mts)

c) Las características generales de las vías a desarrollarse al interior de los proyectos deberán acogerse a los parámetros establecidos en el PDOT.

30.2. Normas de Equipamiento Comunitario

Para la provisión de áreas para equipamiento, se atenderá a lo propuesto para cada tipo y en función de la población a servir.

Dichas áreas no podrán ser ubicadas en zonas de protección de vertientes o quebradas naturales, en zonas de pendientes mayores al 30%, o en general, en áreas ambientalmente inadecuadas o que se presenten riesgos inminentes o potenciales tanto para la población usuaria como para la propia infraestructura física.

30.3 Normas para el diseño del sistema de agua potable

TIPOS DE ABASTECIMIENTO

- 1) Abastecimiento a través de un sistema público de distribución



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

- 2) Abastecimiento con otras fuentes (vertientes, pozos y cuerpos superficiales)

PARAMETROS DE DISEÑO

Periodo de diseño	25 años
Dotación (lts/hab/dia)	150
Densidad (hab/viv)	6
Coefficientes de máxima demanda diaria	1.2
Coefficientes de máxima demanda horaria	2
Diámetro mínimo de la red de distribución	63 mm (long<100m)
Presión mínima de servicio	6 mca
Diámetro de conexiones domiciliarias	12.5 mm PVC roscable

NORMAS Y ESPECIFICACIONES

Material de la tubería: PVC cloruro de polivinilo tipo presión

Uniones elastoméricas conforme a la Norma INEN 1373

Profundidad mínima de instalación del tubo: 0,6 m en peatonales; 1 en vehiculares

Instalación de hidrantes: en tubos de 100 mm o mayores.

Estructura de la red: En forma de circuitos pitometricos.

30.4 Normas para el diseño del sistema de Agua Servidas y Aguas Lluvias

30.4.1 Alcantarillas Sanitario

Alternativas

Sistema convencional de alcantarillado sanitario



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

Intradomiciliario Φ 4"	pendiente $>10^{\circ}/00$
Ramal domiciliario Φ 6" H.S.	pendiente $6^{\circ}/00$ $q/Q = 0,2$
Ramal domiciliario Φ 8" H.S.	pendiente $4^{\circ}/00$ $q/Q = 0,2$
Tirante Φ 8" H.S.	pendiente $10^{\circ}/00$
Colector diámetro mínimo Φ 8" trabajando sección parcialmente llena $V_{\text{minima}}=0.6$ m/seg	

Sistema provisional de disposición final de aguas residuales domésticas, con implementación de pozos séptico y filtros anaeróbicos o cámara de infiltración, con tratamiento y descarga sin arrastre de sólidos en sistemas públicos pluviales

Sistemas provisionales de disposición final de las aguas domésticas, con implementación de tanques sépticos y filtros anaeróbicos que proveen disposición final en futuro sistema de alcantarillado público

PARAMETROS DE DISEÑOS

Periodos de diseño	25 años
Densidad	6 hab/viv
Factor de retorno potable	90% de la dotación de agua
Diámetro mínimo de la red	150 mm
Acometida sanitaria	100 mm
Coefficiente de rugosidad material	0.011 – 0.015, según tipo de
Distancia entre cámaras	120 m máximo para la facilidad de mantenimiento
Sección mojada máxima final	0.75 D



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

30.4.2 ALCANTARILLADO PLUVIAL

PARAMETROS DE DISEÑO

Coefficiente de escorrentía	C=0.60
Periodo de retorno para colectores	3 años
Periodo de retorno obras de protección	25 – 50 años

30.4.3 SERVIDUMBRES

Se aplicará conforme a la Ordenanza de Construcción y Ornato.

30.5 NORMAS PARA EL DISEÑO ELECTRICO

La demanda se determinara utilizando un consumo de 150 kilovatios hora mes por lote, como mínimo.

Área para subestación eléctrica para 69 kv 20x30 m esquinero

Se deberá contemplar el diseño e instalación de redes secundaria de alumbrado

30.5.1.- SERVIDUMBRES

Ancho de acera en ruta de líneas de alta tensión, sin cruceta 2.87 m

Distancia horizontal mínima, desde la línea de baja tensión, al punto más próximo de la vivienda, sea balcón o cubierta 2 m

Distancia horizontal mínima desde la Línea baja de tensión, al punto más próximo de la vivienda sea balcón o cubierta 1.5 m



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

Se respetara la servidumbre para las líneas del Sistema Nacional Interconectado a cada lado de la línea 20 m

30.5.2.- CARACTERISTICAS DE ALTA TENSION

Ramal monofásico, hasta 40 Amp (35 KVA)

Ramal Bifásico, hasta 70 Amp (660 KVA)

Ramal Trifásico, carga mayores a 600 KVA

Material de la Posteria	HA
Altura	11 m
Con vanos	40 m
Tipos de conductores	ACSR

30.5.3. CARACTERÍSTICAS EN LÍNEAS DE BAJA TENSION

Rama monofásico, hasta 40 Amp (350 KVA)

Material de la posteria	HA
Altura	9 m
Con Vanos	40 m
Tipo de Conductores	ASC

TRANSFORMADORES

Tipo de aceite autoprotegido	Monofásico
Voltajes	13.200 – 7.620/ 120 – 240 v
Capacidades	50 KVA y 25 KVA



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

30.5.4.- ALUMBRADO PUBLICO

Nivel lumínico promedio	1.5 cd/m ²
Tipo de luminarias	Vapor de Sodio y/o LED
En 8 m de ancho de calzada	100 W
En 10 m de ancho de calzada	150 W
En 12 m de ancho de calzada	250 W

30.6.- Sistema de Recolección de Desechos Sólidos

Los moradores deberán respetar los días y horarios señalados para sacar las basuras. Ésta deberá ser dejada los frentes de las viviendas. Este sistema primario deberá complementarse con el sistema público de recolección.

30.7.- NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO

Deberá dejarse previsto en el proyecto y debidamente señalado como parte de las obras viales, los espacios destinados para aparcamiento y accesos para vehículos contra incendios.

La distribución de las áreas residenciales deberá permitir la llegada del sistema contra incendio, en una distancia que no exceda de los 300 metros desde una vía vehicular.

Artículo 31.- DE LAS EDIFICACIONES

Para los efectos de esta ordenanza, la vivienda tendrá un área mínima de construcción de treinta y seis metros cuadrados. Esta vivienda básica deberá tener pintura interior y exterior (en el caso de materiales vistos con su correspondiente protección contra el agua), tendrá al menos 2 dormitorios (en los que quepan camas de tamaño estandarizado) y una unidad sanitaria constituida por un baño, que incluya todas las piezas sanitarias y una ducha (las zonas húmedas deberán ser recubiertas con



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

elementos de absorción aislante menores al 3%). Incluirá también el área para una cocina con un lavadero para cocina y exteriormente un lavadero para ropa. La vivienda debe contar con todas sus puertas interiores y las puertas exteriores de la vivienda deberán tener seguridad. La vivienda debe contar con una cocina de inducción eléctrica y las instalaciones eléctricas necesarias para su funcionamiento, según las especificaciones de Ministerio de Electricidad y Energías Renovables MEER. La estructura de la vivienda será de hormigón armado o de hierro, las paredes exteriores de bloques de cemento o arcilla, pudiendo ser también de ladrillo de arcilla.

La vivienda interiormente deberá contar con recubrimientos de piso (tapizón, porcelanato, cerámica, concreto, vinil o similares), y un techo de láminas de acero aluzinc, etemit o similar.

Por ningún motivo concepto tanto la estructura como las paredes exteriores podrán ser de madera, caña o material combustible o de fácil combustión.

Artículo 32.- NORMAS DE EDIFICACION

Son la determinada como mínimas por el GAD Municipal del cantón Milagro y que se encuentren expresadas en la Ordenanza de Construcción y Ornato y en el reglamento de construcción expedido para dicho fin.

Artículo 33.- CONSIDERACIONES GENERALES DEL ORNATO

Las condiciones generales de Ornato deberán ser expuestas en forma detallada en el respectivo Reglamento Interno, documento que formara parte integrante del estudio y diseño del desarrollo urbanístico.

Artículo 34.- Para la construcción de cualquier edificación o remodelación de las edificaciones ya existentes se requerirá el registro de construcción otorgado por la

Ordenanza GADMM # 21-2016

Dirección de Urbanismo, Arquitectura y Construcción del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro. De ser exigible el registro de construcción deberá emitirse conforme a los establecidos en la ordenanza de edificaciones vigentes.

Artículo 35.- DE LOS CASOS ESPECIALES

35.1.- Las edificaciones a realizarse en solares en pendiente deberán respetar la topografía del terreno, adaptándose en forma ordenada al perfil natural del mismo, para lo cual el diseño arquitectónico deberá contemplar la construcción en terrazas.

35.2.- En los retiro colindantes con los terrenos vecinos no podrán realizarse movimientos de tierra con maquinarias, ya que al hacerlo lo debilita; para la adaptación del nivel original en el lindero con el vecino al de la nueva edificación se lo hará en forma escalonada

TITULO IV

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 36.- DEL JUZGAMIENTO

El juzgamiento a las infracciones urbanísticas o de edificaciones citadas por incumplimiento a lo establecido en esta ordenanza, serán juzgadas y sancionadas por uno de los Comisarios Municipales del Cantón Milagro, en lo pertinente.

Las sanciones establecidas en la presente ordenanza, como las acciones civiles, administrativas y penales motivadas por el incurrimento en las infracciones determinadas en este cuerpo legal, podrán ser aplicadas sin perjuicio a las establecidas en otras leyes u ordenanzas municipales.



GAD MUNICIPAL MILAGRO



Ordenanza GADMM # 21-2016

Las infracciones cometidas por el incumplimiento a disposiciones contenidas en otras leyes u ordenanzas, serán sancionadas conforme lo establecen dichas disposiciones legales, sin perjuicio de las establecidas en esta ordenanza

Artículo 37.- Para el cálculo de las multas establecidas en esta ordenanza, se tendrá como referencia los valores que para los distintos tipos de construcción haya sido aprobado para cada proyecto

Artículo 38.- El promotor y el constructor serán solidariamente responsables ante la Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro por el cometimiento de las siguientes infracciones

- a) Construcciones que no cuenten con el respectivo registro de construcción y/o que se hayan realizado sin respetar las normas de edificación establecidas en esta ordenanza
- b) Realizar obras de menores sin las respectivas autorizaciones, y
- c) Edificaciones en las que se ha intensificado el área de construcción excediendo las normas relativas al COS y CUS y a la densidad establecida en esta ordenanza.

Estas infracciones serán sancionadas con la paralización inmediata de la obra, procediéndose a la imposición de una multa equivalente al cinco por ciento de

lo construido y a la demolición de la obra, la cual se realizara conforme lo establece la Ordenanza de Construcción y Ornato del cantón Milagro. En caso de que la acción de demolición prescriba, se aplicará una multa equivalente al cien por ciento (100%) del valor presente de lo invertido. Tal multa podrá ser exonerada solo si se subsanara la infracción con la demolición del caso.



GAD MUNICIPAL MILAGRO



Ordenanza GADMM # 21-2016

La responsabilidad solidaria establecida en el primer inciso de este artículo, así como las sanciones determinadas en el inciso anterior, se extenderá al propietario de viviendas de interés social y al constructor, que incurran en las infracciones señaladas.

Artículo 39.- La presentación de documentación en la que existiera adulteración o falsedad en su contenido, se sancionara con una multa equivalente a una remuneración básica unificada vigente al infractor, procediéndose además a la revocatoria de todas las autorizaciones otorgadas, sin perjuicio de efectuar las acciones administrativas correspondientes a los funcionarios responsables de dichas autorizaciones.

Artículo 40.- Si se ocasionaren daños a bienes de uso público, tales como calzadas, bordillo, aceras parterres, parques, etc., el infractor estará obligado a la restitución o reposición definitiva del daño causado, dentro de un plazo de quince días posteriores de realizada la notificación. En caso de incumplimiento de esta obligación, la reposición o restitución la realizara la Dirección de Obras Públicas Municipales debiendo pagar dicho costo el infractor con un recargo del 30 por ciento.

Artículo 41.- Si algún beneficiario calificado para obtener la venta de un lote por parte del GAD Municipal, realizare cualquier tipo de construcción en el terreno previsto, sin haber pagado el valor total del inmueble o entregado a la entidad garantía suficiente, el Concejo Municipal conforme a derecho, previo informe de los Departamentos Financiero y DUAC, procederá a ordenar la demolición de lo ilegalmente construido y dispondrá el cobro de una multa equivalente al valor del terreno.

Artículo 42.- Si el promotor no cumple con lo establecido en los artículos 5 inciso segundo y 10 numeral 8 de esta ordenanza quedara inhabilitado para celebrar



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

contratos con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro, igualmente quedara inhabilitado para promover o construir directa o indirectamente a través de compañías y sociedades vinculadas y para obtener permisos o registros para promover o construir urbanizaciones bajo cualquier programa.

Artículo 43.- A la misma sanción establecida en el artículo anterior será sometida el promotor y el constructor que incumpla las obligaciones relativas al precio de venta de solares y/o vivienda de interés social, según el caso, en proyecto al que hace referencia esta ordenanza.

TITULO V

DEL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL MUNICIPALES

Artículo 44.- BENEFICIARIOS

Las viviendas que se desarrollen por parte de esta Municipalidad con sujeción a las normas de esta ordenanza, solo podrán ser adquiridas por personas mayores de edad, que no sean propietarias de otro inmueble en este cantón, ni lo sea su cónyuge o conviviente, domiciliados en el Cantón Milagro, acreditando un tiempo de residencia de cuatro años por lo menos

Artículo 45.- LOS POSTULANTES

El solicitante o postulante deberá representar en la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social, EP los siguientes documentos:



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

- 45.1.-** Solicitud de compra del lote o parcela dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa de Milagro.
- 45.2.-** Copia de la cedula de ciudadanía del solicitante y de su cónyuge o conviviente, de ser el caso.
- 45.3.-** Partida de Matrimonio debidamente o declaración jurada de unión de hecho, de ser el caso.
- 45.4.-** Partida de nacimiento de cada uno de los hijos, de ser el caso.
- 45.5.-** Certificado del registrador de la Propiedad del cantón Milagro en la que se indique no poseer bienes, ni el postulante, ni su cónyuge o conviviente; y,
- 45.6.-** Justificación de ingresos del solicitante de su cónyuge o de su conviviente y de los hijos que aportan para el ingreso familiar o de la persona que garantice su pago. El ingreso mensual mínimo y máximo del grupo familiar que deberá acreditar el solicitante para adquirir una parcela o lote será el que fije la Comisión técnica referida el artículo 10 de esta Ordenanza. La Comisión técnica efectuara tal determinación anualmente en el mes de enero ordinariamente cuando las circunstancias especiales así lo ameriten

Artículo 46.- GRUPO FAMILIAR

Para los efectos de esta ordenanza, se considera como grupo familiar los siguientes miembros: el solicitante, su cónyuge o conviviente, los hijos menores de dieciocho años, los padres y abuelos y los hijos mayores de 18 años discapacitados a que se encuentre a cargo del jefe de familia y los hijos mayores de 18 años que aún vivan con el núcleo familiar.

Artículo 47.- DEL PRECIO



GAD MUNICIPAL MILAGRO



Ordenanza GADMM # 21-2016

Una vez propuesto el precio final de cada vivienda o lote urbanizado y, por cada etapa del proyecto, para el conocimiento de la Comisión técnica, este será fijado por el Concejo Municipal del GADM de Milagro.

En las personas calificadas para ser beneficiarias de los lotes podrán adquirirlos previo el pago de contado o el termino del pago a plazo, del valor total del lote fijado por el Concejo Municipal.

En los casos en que los interesados se decidan por pagos a plazo, deberán entregar una cuota de entrada mínima equivalente al 20% del valor del lote, el saldo correspondiente podrá ser pagado en mensualidades, cuyo plazo total no podrá ser superior a tres años contados desde la fecha de suscripción del convenio de reservación respectivo

Cualquier interesado calificado para ser beneficiario del proyecto podrá prepagar el valor del terreno, en cualquier momento.

Asimismo, como beneficio especial implementado por el Gobierno Nacional para el acceso a una vivienda digna, las personas interesadas podrán acogerse a un bono inmobiliario destinado a complementar los costos para adquisición de vivienda. El monto del bono es de acuerdo a lo establecido en el artículo 5 del Reglamento para la operación del sistema de Incentivos para la vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Artículo 48.- DEL CONVENIO Y DEL PAGO

48.1.- Una vez que se hayan presentado los documentos a la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social, EP y los solicitantes hayan sido calificados colectivamente por la Comisión determinada en el artículo 10 de esta ordenanza, los beneficiarios del proyecto procederán a suscribir con los representantes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro un convenio mediante el cual se obligaran a pagar íntegramente el valor que esta Corporación Municipal señale



GAD MUNICIPAL MILAGRO



Ordenanza GADMM # 21-2016

como precio de la vivienda; para este fin se aceptarán pagos al contado o a plazo, en los términos fijados por el Concejo.

48.2.- Los pagos se realizarán en cualquier institución del Sistema Financiero Nacional, determinada por esta Corporación, obteniendo un recibo bancario de pago como único comprobante de haber cumplido las obligaciones con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro.

48.3.- Por la presente ordenanza el Concejo Municipal del GADM Milagro autoriza al Alcalde o Alcaldesa y al Procurador Síndico Municipal o al mandatario de estos, para que con sus firmas suscriban el convenio referido en el presente artículo.

Artículo 49.- DE LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA.-

Se permitirá la ocupación del lote urbanizado o de la vivienda una vez que el beneficiario haya cancelado el precio total de la misma, o haya establecido garantías suficientes o satisfacción de la Municipalidad o del promotor inmobiliario, según sea el caso, para el cumplimiento de esta obligación

Artículo 50.- DE LA TERMINACION DEL PAGO

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro, una vez que ha verificado que un número importante de solicitantes ha cancelado la totalidad del valor de la vivienda o han otorgado garantía suficiente a criterio de esta entidad, procederá a emitir un informe conjunto único suscrito por los integrantes de la Comisión técnica, por el Director Financiero y el Director de Avalúos y Catastro, en el cual se expresará que tales peticionarios cumplen con los requisitos exigidos por esta ordenanza.

Una vez emitido el informe conjunto único señalado en el inciso anterior, el Concejo Municipal lo conocerá y procederá a autorizar la venta y el otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa a favor de los peticionarios.



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

Artículo 51.- DE LA DELEGACION Y SUSCRIPCION DEL TITULO DE PROPIEDAD

Por esta ordenanza el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro, autoriza al representante legal de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro, EP, o a su mandatario, para que con su sola firma transfiera el dominio de las referidos viviendas y procedan a la suscripción de la escritura pública de compraventa.

Artículo 52.- DE LA INSCRIPCION DEL TITULO

52.1.- El beneficiario hará inscribir la escritura respectiva en el Registrador de la Propiedad del Cantón Milagro.

52.2.- El Notario agregará como documentos habilitantes a la escritura pública de compraventa a la que se hace mención en este artículo, a más de los que corresponden por Ley, el informe referido en el artículo 50, en el cual señale que el beneficiario ha cumplido con todos los requisitos exigidos por esta ordenanza

Artículo 53.- DEL PATRIMONIO FAMILIAR

53.1.- Las viviendas adquiridas mediante este proyecto se constituyen bajo el régimen patrimonio Familiar, debiendo inscribirse dicho patrimonio en el Registro de la Propiedad

53.2.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro autorizará la extinción de este Patrimonio Familiar, para efectos de constituir hipotecas sobre tales predios en seguridad de préstamos que se inviertan exclusivamente para la construcción de vivienda.

Ordenanza GADMM # 21-2016

De la misma manera, se releva de la obligación de gravar con patrimonio familiar el inmueble a adquirirse, si es necesaria la constitución de hipoteca como garantía de un crédito para la adquisición de una vivienda.

Artículo 54.- DEL INCUMPLIMIENTO DEL BENEFICIARIO.-

54.1.- Si el beneficiario del lote no cumpliera con el pago de tres mensualidades consecutivas, la Municipalidad unilateralmente dará por terminado el convenio quedando facultada a disponer de la vivienda.

54.2.- El deudor tendrá derecho a que se le restituyan los valores pagados a la Municipalidad.

54.3.- El deudor no tendrá derecho a reclamar interés alguno en la devolución de los dineros entregados.

Artículo 55.- DE LA ENTREGA DEL TITULO DE PROPIEDAD

En general, en todos los casos de venta de lotes urbanizados o viviendas de interés social o popular a los beneficiarios del proyecto, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Milagro, no entregará el título definitivo de propiedad de la vivienda hasta que el beneficiario haya cancelado la totalidad del valor de la misma a esta Corporación o asegurado mediante garantías suficientes el pago del saldo.

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 56.- Esta ordenanza regirá para todos los proyectos referentes a viviendas de interés social, en áreas urbanas del cantón Milagro, la misma que para sus efectos y aplicación, prevalecer sobre las demás ordenanzas.



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

Artículo 57.- Esta ordenanza deroga cualquier norma que se le contraponga y la ordenanza que se encuentra vigente a la fecha.

Artículo 58.- DE LA VIGENCIA

Esta ordenanza entrará en vigencia luego de su publicación en los portales del GAD.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los cuatro días del mes de mayo del año dos mil dieciséis.

Ec. Denisse Robles Andrade,
**ALCALDESA DEL GADM DE SAN
FRANCISCO DE MILAGRO**

Ab. Washington Viera Pico,
SECRETARIO DEL I. CONCEJO

SECRETARIA MUNICIPAL.- CERTIFICO: que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LOS DESARROLLOS URBANISTICOS TIPO VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL Y POPULAR,** fue discutida y aprobada por el I. Concejo del GADM San Francisco de Milagro en las sesiones Ordinarias: del 29 de abril de 2016, en primer debate; y, del 04 de mayo de 2016, en segundo y definitivo debate.

Milagro, 04 mayo de 2016



**GAD MUNICIPAL
MILAGRO**



Ordenanza GADMM # 21-2016

Ab. Washington Viera Pico,

SECRETARIO DEL I. CONCEJO

De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, sanciono la **ORDENANZA QUE REGULA LOS DESARROLLOS URBANISTICOS TIPO VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL Y POPULAR** y dispongo se proceda a su aplicación legal conforme a la Ley.- **EJECÚTESE.-** Notifíquese.-

Milagro, mayo 12 de 2016

Ec. Denisse Robles Andrade,

ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO

MUNICIPAL DEL CANTON SAN FRANCISCO DE MILAGRO

Sancionó y ordenó la promulgación de la presente “ **ORDENANZA QUE REGULA LOS DESARROLLOS URBANISTICOS TIPO VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL Y POPULAR**” , a los doce días del mes de mayo del año dos mil dieciséis. LO CERTIFICO.

Milagro, 12 de mayo de 2016

Ab. Washington Viera Pico,

SECRETARIO DEL I. CONCEJO