



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO

RESOLUCIÓN No. GADMM-0066-2021

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, en su parte pertinente señala lo siguiente:

*“Se reconoce y garantizará a las personas:... **NUMERAL 26...** El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas...”*

Que, el artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, en su parte pertinente señala lo siguiente:

*“En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:... **NUMERAL 1...** Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes...”*

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 82, en su parte pertinente señala lo siguiente:

“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes...”

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, en su parte pertinente señala lo siguiente:

“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional...”

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en su parte pertinente señala lo siguiente:

*“Los Gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la Ley:... **NUMERAL 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... **NUMERAL 2)** Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón... **NUMERAL 3)** Planificar, construir y mantener la vialidad urbana...”*



Que, El artículo 321, en su parte pertinente señala lo siguiente:

“El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental...”

Que, el artículo 2 del Código Orgánico Administrativo, señala lo siguiente:

“Aplicación de los principios generales.- En esta materia se aplicarán los principios previstos en la Constitución, en los instrumentos internacionales y en este Código...”

Que, el artículo 4 del Código Orgánico Administrativo, señala lo siguiente:

“Principio de eficiencia.- Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales...”

Que, el artículo 9 del Código Orgánico Administrativo, señala lo siguiente:

“Principio de coordinación.- Las administraciones públicas desarrollan sus competencias de forma racional y ordenada, evitan las duplicidades y las omisiones...”

Que, el artículo 17 del Código Orgánico Administrativo, señala lo siguiente:

“Principio de buena fe. Se presume que los servidores públicos y las personas mantienen un comportamiento legal y adecuado en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes...”

Que, el artículo 23 del Código Orgánico Administrativo, señala lo siguiente:

“Principio de racionalidad.- La decisión de las administraciones públicas debe estar motivada...”

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su parte pertinente señala lo siguiente:

“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:... LITERAL C) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará 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... LITERAL O) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres...”

Que, el artículo 55 del antes mencionado cuerpo legal, en su parte pertinente señala lo siguiente:

“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determina la ley:... LITERAL A) Planificar junto con otras



instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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 ocupación del suelo urbano y rural, con el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad... LITERAL B) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón... LITERAL C) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana...”.

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su parte pertinente señala lo siguiente:

“Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde:... LITERAL 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, el artículo 60 del COOTAD, en su parte pertinente señala lo siguiente:

“Atribuciones del alcalde o alcaldesa.- Le corresponde al alcalde o alcaldesa:... LITERAL I) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo...”.

Que, el artículo 417 del COOTAD, señala lo siguiente:

“Constituyen bienes de uso público:

- a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación;*
- b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística;*
- c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b);*
- d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas;*
- e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes;*
- f) Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público;*
- g) Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; y,*
- h) Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.*



Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público. Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad...”.

Que, el artículo 424 del COOTAD, señala lo siguiente:

“Porcentaje del área verde fraccionada.- En toda urbanización y fraccionamiento del suelo, se entregará a la municipalidad, mínimo el diez por ciento y máximo el veinte por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales. Tales bienes de dominio y uso públicos no podrán ser cambiados de categoría. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica.

Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales, excepto en función del lote mínimo vigente según la planificación territorial, en cuyo caso se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral...”.

Que, el artículo 479 del COOTAD, señala lo siguiente:

“Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades.- Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. Dichas áreas no podrán enajenarse.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal...”.

Que, el artículo 583 del COOTAD, en su parte pertinente señala lo siguiente:

“Distribución del costo del alcantarillado.- El valor total de las obras de alcantarillado que se construyan en un municipio, será íntegramente pagado por los propietarios beneficiados, en la siguiente forma:

En las nuevas urbanizaciones, los urbanizadores pagarán el costo total o ejecutarán, por su cuenta, las obras de alcantarillado que se necesiten así como pagarán el valor o construirán por su cuenta los subcolectores que sean necesarios para conectar con los colectores existentes...”.

Que, el artículo 50 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala lo siguiente:

“Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística. Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el



reparto equitativo de las cargas y los beneficios:... **NUMERAL 1)** Ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público... **NUMERAL 2)** Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico... **NUMERAL 3)** Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención.

En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el distrito o municipio puede imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.

El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el registro de la propiedad por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. La inscripción de las cargas será cancelada cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano reciba la urbanización terminada...”.

Que, el artículo 52 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala lo siguiente:

“Instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística. Las unidades de actuación urbanística, sean de iniciativa pública, privada o mixta, están sometidas a la aprobación del distrito o municipio que exigirá los siguientes instrumentos técnicos:

1. La identificación y aplicación de los instrumentos de gestión determinados en esta Ley.
2. Un proyecto de urbanización o renovación urbanística.

En el suelo incluido en una unidad de actuación urbanística no se puede aprobar ningún proyecto de fraccionamiento o reestructuración de la propiedad si no va acompañado del correspondiente proyecto de urbanización o renovación urbanístico y de reparto de cargas y beneficios.

El plazo máximo para notificar la resolución sobre la aprobación de los instrumentos técnicos a que se refiere este artículo no puede exceder de seis meses. La falta de notificación de la resolución



dentro de este plazo generará los efectos del silencio administrativo positivo, sin perjuicio de las sanciones al servidor público responsable...”.

Que, el artículo 13 de la Ordenanza que Regula los Desarrollos Urbanísticos tipo Viviendas de Interés Social y Popular, señala lo siguiente:

“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

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

Que, el artículo 16 de la Ordenanza que Regula los Desarrollos Urbanísticos tipo Viviendas de Interés Social y Popular, señala lo siguiente:

“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...”.

Que, la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro VIVEN-EP, adquirió el dominio del predio en referencia, en virtud de la resolución No. 096-2016 del GAD Municipal del cantón San Francisco de Milagro, otorgada el 06 de junio del 2016, cuya protocolización fue inscrita en el Registro de la Propiedad de este cantón el 09 de junio del 2016, tomo 37, folio 18.122 al 18.139, número de inscripción 1.183 y repertorio 1.875, a través de la cual el GAD Municipal de Milagro aportó el predio de Los Chirijos a favor de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro VIVEN-EP.

Que, el Fideicomiso Inmobiliario Dulce Hogar Milagro, fue constituido mediante escritura pública de fecha 22 de febrero del 2019, ante la Notaria Quincuagésima Segunda del cantón Guayaquil, Doctora Luisa López Obando, cuyo objeto es el desarrollo de un proyecto inmobiliario, el cual se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón San Francisco de Milagro el 07 de mayo del 2019, tomo 45, numero de inscripción 1126 y repertorio 1280.

Que, mediante escritura pública otorgada el 08 de mayo del 2019, ante la Notaria Quincuagésima Segunda del cantón Guayaquil, Doctora Luisa Lopez Obando e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Milagro el 10 de mayo del 2019, tomo 46, número de inscripción 1150 y repertorio 1610, fue aportado al Fideicomiso el solar número 1-04 de la manzana 24 de la ciudad de Milagro.



Que, mediante oficio No. GADMM-SG-2020-0939-OF del 12 de marzo del 2020, suscrito por la Abg. Pilar Rodríguez Quinto, Secretaria del Concejo y General, el Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, en sesión ordinaria celebrada el 12 de marzo del 2020, sustentado en el dictamen de la Comisión de Planeamiento Urbano, Avalúos y Registros No. GADMM-CPUAR-122-OF del 10 de marzo del 2020; informe jurídico remitido mediante oficio GADMM-PS-0215-2020-OF del mismo día, suscrito por el Abg. Vicente Egas Carrasco, Procurador Síndico Municipal y el informe técnico No. GADMM-DAYC-2020-2773-300156-M del 20 de febrero del 2020, suscrito por la Arq. Alicia Delgado Valero, Directora de Planeamiento Estratégico, Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Rural, se resolvió por unanimidad: Autorizar la UNIFICACIÓN de los lotes número (1-04) con código catastral 09-10-20-001-009-024-009-000-000-000; y, lote número (01-01-03) con código catastral 09-10-50-001-009-024-008-000-000-000 de la manzana 24, urbanización “Jardín Tropical”, con una superficie de 67.490,27 metros cuadrados.

Así también, en el oficio No. GADMM-SG-2020-0939-OF del 12 de marzo del 2020, de igual manera se autoriza la división del lote resultante de la unificación descrita en el numeral que precede, para dar lugar a la creación de tres nuevos lotes, lote #(1-4) (1-01-03), con una superficie total de 49.274,23 metros cuadrados; lote #(1-4) (1-01-03) A, con una superficie total de 16.617,48 metros cuadrados; y, lote #(1-4) (1-01-03) B, con una superficie total de 1598,56 metros cuadrados.

Que, mediante escritura pública de restitución que celebran la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro VIVEN-EP y el Fideicomiso Inmobiliario Dulce Hogar Milagro, en la Notaría Quincuagésima Octava del cantón Guayaquil el 09 de diciembre del 2020, a través de la cual el Fideicomiso Inmobiliario Dulce Hogar Milagro, debidamente representada por su Fiduciaria, la compañía Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., da por terminado el comodato precario otorgado a favor del constituyente promotor, respecto del bien inmueble identificado como lote #(1-4) (1-01-03) A de la manzana número 24, ubicado en la urbanización Jardín Tropical, perteneciente al cantón Milagro, provincia del Guayas, por el cual se transfiere el dominio a título de restitución fiduciaria del lote antes mencionado, a favor de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro VIVEN-EP.

Que, mediante memorándum No. GADMM-DPEODUR-2021-5220-359705-M del 11 de marzo del 2021, suscrito por el Arq. José Luis Viteri Morales, Director de Planeamiento Estratégico, Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Rural, se remitió el informe técnico relativo a la factibilidad del proyecto urbanístico “San Francisco”, el cual en su parte conclusiones considera que se han cumplido con todos los requisitos estipulados en el artículo 13 de la Ordenanza que Regula los Desarrollos Urbanísticos tipo Viviendas de Interés Social y Popular y artículo 424 del COOTAD.



ALCALDIA DE MILAGRO



Que, mediante oficio No. GADMM-PS-0468-2021-OF del 25 de marzo del 2021, suscrito por el Abg. Vicente Egas Carrasco, Procurador Síndico Municipal del cantón San Francisco de Milagro, se emitió el informe jurídico respecto del proyecto urbanístico "San Francisco", que en su parte conclusiones consideró lo siguiente:

*"Por lo antes expuesto, en razón de la argumentación jurídica esgrimida y documentación que obra en el expediente, a fin de garantizar el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución de la República del Ecuador, dando cumplimiento al principio de motivación al que aluden los artículos 76, numeral 7, literal L de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 99 y 100 del COA, esta Procuraduría Síndica Municipal, en virtud de los informes técnicos favorables emitidos por la Dirección de Planeamiento Estratégico, Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Rural; CNEL E.P., EPAMIL y CNT E.P, que determinan la procedencia del proyecto urbanístico propuesto, así también su diseño hidrosanitario y eléctrico, al ser este un asunto eminentemente técnico y por no existir observación legal alguna, considera **PROCEDENTE** aprobar el proyecto de urbanización "San Francisco...".*

Que, mediante oficio No. GADMM-CPUAR-0046-2021-OF del 29 de marzo del 2021, la Comisión Municipal de Planeamiento Urbano, Avalúos y Registros consideró procedente aprobar el proyecto de urbanización "San Francisco".

Que, en sesión ordinaria celebrada el 01 de abril del 2021, el Ilustre Concejo del GAD Municipal del cantón San Francisco de Milagro, aprobó el proyecto urbanístico "San Francisco" en el terreno con código catastral 09-10-50-001-009-024-011-000-000-000, con una superficie de 49.274,23 m².

En virtud de lo antes expresado, en uso de las facultad que confiere la Constitución de la república del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Ilustre Concejo del GAD Municipal del cantón San Francisco de Milagro,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- Aprobar el plano y reglamento interno del proyecto urbanístico "San Francisco" en el terreno de propiedad de FIDEICOMISO INMOBILIARIO DULCE HOGAR MILAGRO, solicitado por su representante legal, señor Carlos Alberto Mena Hage, en calidad de Gerente General de Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. y a su vez Representante Legal del Fideicomiso Inmobiliario Dulce Hogar, a quien en adelante se lo denominará como "El Urbanizador", para que con sujeción a la ley y disposiciones de la Ordenanza que Regula los Desarrollos Urbanísticos tipo Viviendas de Interés Social y Popular, urbanice 308 lotes de terreno, 304 lotes para viviendas unifamiliares y 04 lotes para vivienda comercio, en el predio con código catastral 09-10-50-001-009-024-011-000-000-000, con los linderos, medidas y superficie que se detallan a continuación:



NORTE: LOT. TUQUINGA; con 108.86 m

SUR: LOT. ZAMBONINO, LOTES #(1-2) Y #(1-04) (1-01-03)B; con 166.08 m

ESTE: LOT. LOS ROBLES, CALLE DR. JOSE MONTALVO, CALLE PIÑAN, LOT. ZAMBONINO, CALLE VEHICULAR Y CALLE ALMENDROS; con 338.35 m

OESTE: LOTE #(1-4) (1-01-03)A, LOT. CALDERON, CDLA. SINDICATO DEL TRABAJADOR MUNICIPAL, CALLE YAGUACHI, CALLE SALINAS, CALLE BALZAR Y CALLE SANTA ANA

SUPERFICIE: 49274.23 metros cuadrados

ARTÍCULO 2.- La Urbanización “San Francisco”, se ejecutará de acuerdo a los planos y perfiles aprobados por la Dirección de Planeamiento Estratégico, Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Rural; CNEL E.P., EPAMIL, CNT E.P y Concejo Cantonal de Milagro. En consecuencia los lotes de la Urbanización tendrán siempre las extensiones y superficies determinadas en los planos, no podrán ser subdivididos, vendidos o gravados por partes, ni siquiera a título de partición de bienes sucesorios.

ARTÍCULO 3.- “El Urbanizador” deberá realizar por su cuenta y pagar el costo que representen las obras de urbanización, de conformidad con la normativa legal pertinente y especificaciones determinadas en los planos aprobados.

El costo de las obras de urbanización serán pagados por “El Urbanizador”, por lo tanto, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, no contrae obligación alguna para con la ejecución de la urbanización “San Francisco”.

ARTÍCULO 4.- Los trabajos a los que se obliga a realizar “El Urbanizador” son los siguientes:

- a) Apertura, arreglo, nivelación y mantenimiento de calles vehiculares.
- b) Instalación de las redes de agua potable y alcantarillado internas, acorde a las especificaciones técnicas recomendadas en el informe de factibilidad de EPAMIL E.P. y planos aprobados.
- c) Instalación de la red de distribución de energía eléctrica, acorde a las especificaciones técnicas recomendadas en el informe de factibilidad de CNEL E.P. y planos aprobados.
- d) Instalación de red telefónica e internet.
- e) Construcción de bordillos y aceras, conforme a los planos aprobados.
- f) Asfaltado o adoquinamiento y señalización de las vías de la urbanización.
- g) Construcción de las áreas comunales e iluminación de áreas verdes, conforme a los planos aprobados.
- h) Cerramiento perimetral de la urbanización.
- i) Las demás obligaciones determinadas en la normativa legal pertinente y conforme a los planos aprobados.

ARTÍCULO 5.- El sistema de agua potable debe conectarse a una tubería de 160 m.m., instalada en la Av. Mariscal Sucre, proveniente de un pozo ubicado a 1800 metros hacia el este de la urbanización, en el sector denominado Paraíso. La presión promedio en el punto de conexión es de 8 mca por lo que es necesario incluir en el sistema un tanque y una estación de bombeo, redes principales, tuberías domiciliarias y sus respectivas conexiones,



hidratantes, válvulas y todos los demás elementos necesarios para una correcta operación del sistema.

ARTÍCULO 6.- El sistema de alcantarillado sanitario estará conformado por un colector principal, red domiciliaria y sus respectivas cajas, tirantes, cámaras y descarga, además de la estación de bombeo y planta de tratamiento.

ARTÍCULO 7.- El sistema de alcantarillado pluvial considera cunetas, sumideros, tirantes, cámaras, colectores y descarga al sistema público de drenaje pluvial de Milagro, la que se hará por la calle Santa Elena. En esta calle está instalado un colector con diámetros de 500 mm y 700 mm que descargan finalmente a un conductor matriz de 2000 mm de diámetro, ubicado en la avenida Amazonas.

ARTÍCULO 8.- El sistema eléctrico comprende la instalación de 308 medidores electrónicos monofásicos clase 100 tipo socket, a una altura de 1.60 metros del suelo terminado; un medidor trifásico electrónico clase 200, para la planta de tratamiento a ser instalado a una altura de 1.60 metros del suelo terminado; y un medidor monofásico electrónico clase 200, para la planta de tratamiento a ser instalado a una altura de 1.60 metros del suelo terminado.

ARTÍCULO 9.- Las superficies de terreno que conforme a los planos aprobados se destinarán para vías, áreas verdes y comunales, incluidas las instalaciones para servicios públicos, pasarán a ser de propiedad municipal, una vez protocolizada esta resolución y los planos aprobados e inscritos en el Registro de la Propiedad del cantón San Francisco de Milagro.

ARTÍCULO 10.- Todos los trabajos y materiales empleados en las obras determinadas en los artículos anteriores, pasarán a ser propiedad municipal tan pronto sean recibidos luego de su total terminación, para lo cual se requerirá de los informes técnicos respectivos. Una vez realizada la recepción definitiva, serán de cuenta y responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro y de las empresas públicas respectivas, el mantenimiento y funcionamiento de los servicios públicos.

ARTÍCULO 10.- La construcción y entrega de las obras de infraestructura de la urbanización se realizará conforme al cronograma de ejecución de obras, quedando El Urbanizador facultado a solicitar ante el órgano competente la ampliación de los plazos, por causas debidamente justificadas.

ARTÍCULO 11.- Notifíquese este acto administrativo, por medio de la Secretaría de Concejo y General del GAD Municipal del cantón San Francisco de Milagro a la Gerente General de Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. y a su vez Representante Legal del Fideicomiso Inmobiliario Dulce Hogar.

ARTÍCULO 12.- Los planos y la presente resolución deberán ser protocolizados y posteriormente inscritos en el Registro de la Propiedad, por cuenta del interesado, luego de lo cual deberá presentar la documentación en la Dirección de Planeamiento Estratégico.




ALCALDIA DE MILAGRO



Ordenamiento y Desarrollo Municipal, para actualizar la información catastral de los predios.

Dado y firmado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, al un día del mes de abril del año dos mil veintiuno.



Ing. Francisco Asan Wonsang

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO**