



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

**CONSIDERANDO:**

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador (CRE), dispone:

- El artículo 30, señala lo siguiente:  
"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..."
- El artículo 35, en su parte pertinente señala lo siguiente:  
"Las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de libertad y quienes adolezcan de enfermedades catastróficas o de alta complejidad, recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado. La misma atención prioritaria recibirán las personas en situación de riesgo, las víctimas de violencia doméstica y sexual, maltrato infantil, desastres naturales o antropogénicos. El Estado prestará especial protección a las personas en condición de doble vulnerabilidad..."
- El artículo 264, 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en los siguientes artículos indica:

- El artículo 54, 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..."
- El artículo 55, 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..."
- El artículo 470, en su parte pertinente señala lo siguiente:  
"Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:... LITERAL A) Regularizar la configuración de los lotes; y, LITERAL B) Distribuir



*equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana...”.*

- El artículo 472, en su parte pertinente señala lo siguiente:  
*“Superficie mínima de los predios.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos...”.*

**Que**, la Ilustre Municipalidad del cantón San Francisco de Milagro, aprobó el 23 de enero de 1981, la declaratoria de utilidad pública, ocupación inmediata con fines de expropiación de cuatro lotes de terreno que pertenecieron a la CIA. Agrícola San Miguel C.A.

**Que**, el GAD Municipal del cantón San Francisco de Milagro, resolvió realizar sobre el terreno materia y objeto de la compraventa mencionada en el literal anterior, el programa más extenso de vivienda de interés social, para ello se dictó la ordenanza correspondiente, la misma que fue protocolizada en la Notaría Primera del Cantón Milagro, el dieciocho de marzo de mil novecientos ochenta y dos, y fue aprobada por el Ministerio de Gobierno mediante Acuerdo Ministerial número seiscientos noventa y dos, de junio de mil novecientos ochenta y dos.

**Que**, consta dentro del expediente administrativo, las tasas administrativas suscritas por Guillermo Daniel Salvador y Mirian Alexandra Valle Viejo, a través del cual solicitan la reestructuración parcelaria y legalización de los lotes #13 y #14, manzana f-2, Ciudadela “Las Piñas”, Parroquia Urbana Ernesto Seminario.

**Que**, por Memorando No. GADMM-DPEODUR-2021-10071-394242-M, de fecha 14 de septiembre del 2021, suscrito por el Arq. José Luis Viteri Morales, Director de Planeamiento Estratégico, Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Rural, se adjunta el informe técnico emitido por el Ab. Miguel Antonio Letamendi Espinoza, Analista 2 de Legalización de Terrenos y Asentamientos Humanos, mediante Memorandum GADMM-GACR-2021-10139-394099-M de fecha 13 de septiembre del 2021, el cual informa:

**“1.- ANTECEDENTES. -**

*Mediante tasa administrativa No. 0223010, de fecha 16 de noviembre del 2021, suscrito por VALLEJO VIEJO MIRIAN ALEXANDRA. Solicita legalización del Lote #14 de la manzana “F-2” ubicado en la Ciudadela LAS PIÑAS.*

*Mediante tasa administrativa N°00217467, de fecha 27 de julio del 2021, suscrito por GUILLERMO DANIEL SALVADOR. Solicita legalización del Lote #13 de la manzana “F-2” ubicado en la Ciudadela LAS PIÑAS.*

*Mediante Certificado No. GADMM -DPEODUR-2021-01130, de fecha de 09 septiembre de 2021, suscrito por el Arq. Viteri Morales José Luis, Director De Planeamiento Estratégico, Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Rural, se adjunta Certificado de Valor del Suelo en el cual se indica que: el lote No.14 y lote No. 13, de la Mz. F-2 de la Ciudadela “Las Piñas”, tiene un valor de 0.50 (Cincuenta centavos) por m 2.*

*Consta en el expediente Certificado de no Poseer Bienes Inmuebles, emitidos por el Registrador de la Propiedad, a nombres de: VALLE VIEJO MIRIAN ALEXANDRA Y GUILLERMO DANIEL SALVADOR.*



Mediante MEMORANDUM Nro. GADMM-GDOT-2020-111947-317799-M, suscrito por Arq. Diana Villamar Cabello, Coordinadora de Gestión de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se informa que: "(...) todas las manzanas que conforman la Ciudadela Las Piñas y la Ciudadela 6 de Septiembre, respetando los derechos viales, los manzaneros y las franjas de protecciones de esteros y canales establecidos en la Reestructuración de estos sectores, a la presente fecha, NO SE ENCUENTRAN AFECTADAS por proyecto u Obra Municipal, que para todo proceso a realizar en dichos sectores se debe aplicar estas regulaciones.

Se adjunta al expediente la correspondiente Ficha Predial Urbana No.71075 en la cual se indica que el posesionario es, VALLE VIEJO MIRIAN ALEXANDRA.

Se adjunta al expediente la correspondiente Ficha Predial Urbana No.26046 en la cual se indica que el posesionario es, GUILLERMO DANIEL SALVADOR.

## **2.- BASE LEGAL. -**

### CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas:

(...) 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. (...)

Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

(...) 2 establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son competentes para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)

### CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL DE AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN.

Art. 460.- Todo contrato que tenga por objeto la venta, donación, permuta, comodato, hipoteca o arrendamiento de bienes raíces de los gobiernos autónomos descentralizados se realizará a través de escritura pública; y, los de venta, trueque o prenda de bienes muebles, podrán hacerse por contrato privado al igual que las prórrogas de los plazos en los arrendamientos. Respecto de los contratos de prenda, se cumplirán las exigencias de la Ley de la materia (...)

"ORDENANZA DE ADJUDICACION, ENAJENACION Y VENTA DE TERRENOS EN LA LOTIZACION MUNICIPAL, DENOMINADA "CIUDADELA LAS PIÑAS".

Artículo 2.- Las Municipalidad de Milagro en base a lo dispuesto en el artículo anterior podrá adjudicar y vender los terrenos contemplados en la "Ciudadela Las Piñas" de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a.- Se entregará un solar por cada núcleo familiar.
- b.- Comprobar que es familia de escasos recursos económicos. c.- No tener ningún otro bien inmueble o solar.
- d.-Estar empadronados con anterioridad.
- e.- Presentar una solicitud en el formulario que se vende e tesorería Municipal. f.- Cedula Única.
- g.-Se entregará más de un solar cuando los núcleos familiares pasan de 5 personas - Construcciones Escolares - Talleres Artesanales - Centros Comerciales, etc.

Artículo 10.- Otras condiciones a las cuales tienen que someterse los adjudicatarios:

- a) Prohibición absoluta de traspaso o venta de los derechos de posesión de los solares.
- b) Prohibición de gravar y enajenar los solares adjudicados durante el término de 10 años



contados desde la fecha de entrega de la escritura.

### 3. ANÁLISIS

De conformidad al informe de inspección, documentos habilitantes y normativa legal enunciada en el presente informe técnico, se considera técnicamente pertinente se autorice la reestructuración parcial y legalización de los lotes de terrenos situados en la zona 03, sector 07, manzana F-2, lotes #13 y #14, clave catastral 09-10-50-003-007-065-001-000-000-000; y, 09-10-003-007-065-024-000-00-000 ubicada en la Ciudadela "LAS PIÑAS", con los siguientes linderos y dimensiones:

#### LOTE #13

POR EL NORTE:	CALLE SEGUNDO LUIS MORENO	con 11.70 m
POR EL SUR:	LOTE #15	con 11.90 m
POR EL ESTE:	LOTE #14	con 17.10 m
POR EL OESTE:	CALLE VÍCTOR DE VEINTIMILLA	con 17.10 m

Medidas que dan una superficie de (201.77 m<sup>2</sup>) a favor de GUILLERMO DANIEL SALVADOR.

#### LOTE #14

POR EL NORTE:	CALLE SEGUNDO LUIS MORENO	con 08.00 m
POR EL SUR:	LOTE #15	con 08.00 m
POR EL ESTE:	LOTES #01 y #(02-03)	con 17.10 m
POR EL OESTE:	LOTE #13	con 17.10 m

Medidas que dan una superficie de (136.80 m<sup>2</sup>) a favor de VALLE VIEJO MIRIAN ALEXANDRA.

### 4.- CONCLUSION

En virtud, de lo señalado y de la documentación adjunta se considera técnicamente pertinente se autorice la reestructuración parcial y legalización de los lotes de terrenos antes descrito a favor de **VALLEJO VIEJO MIRIAN ALEXANDRA** y de **GUILLERMO DANIEL SALVADOR**. Por lo cual se remite el presente expediente con su respectivo informe técnico al Departamento de Procuraduría Síndica para que emita el correspondiente dictamen legal respecto al presente trámite reestructuración parcial y legalización."

**Que**, con oficio GADMM-PS-2081-2021-OF, de fecha 28 de noviembre del 2021, el Ab. Vicente Egas Carrasco, Procurador Síndico, en su conclusión expresa:

"Por todo lo expuesto, por ser un asunto eminentemente técnico, en virtud del informe emitido por la Dirección de Planeamiento Estratégico, Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Rural, y de conformidad con lo estipulado en los artículos 470 y 472 del COOTAD, a fin de garantizar el derecho a la vivienda estipulado en el artículo 30 de la CRE, esta Procuraduría Síndica Municipal considera procedente aprobar la reestructuración parcelaria de los lotes #13 y #14, manzana F-2, ciudadela "Las Piñas", parroquia urbana Ernesto Seminario, quedando con los linderos, medidas y áreas detallados en el informe técnico y planos adjuntos.

Además, se determina factible autorizar la venta del lote #13, manzana F-2, ciudadela "Las Piñas", parroquia urbana Ernesto Seminario, código catastral 09-10-50-003-007-065-001-000-000-000 a favor de Guillermo Daniel Salvador; y, el lote #14, manzana F-2, ciudadela "Las Piñas", parroquia urbana Ernesto Seminario, código catastral 09-10-50-003-007-065-024-000-000-000 a favor de Mirián Alexandra Valle Viejo."

**Que**, mediante Sesión Ordinaria de fecha 10 de diciembre del 2021, el Concejo Cantonal por mayoría de votos resuelve aprobar los informes técnico y jurídico y declarar la Reestructuración Parcelaria de los lotes #13 y #14, manzana F-2, ciudadela "Las Piñas", Parroquia Urbana Ernesto Seminario; y, legalizar la venta del lote #13, manzana F-2, Ciudadela "Las Piñas", Parroquia Urbana Ernesto Seminario, código catastral 09-10-50-003-007-065-001-000-000-000 a favor de Guillermo Daniel Salvador; y, el lote #14, manzana F-



2, Ciudadela "Las Piñas", Parroquia Urbana Ernesto Seminario, código catastral 09-10-50-003-007-065-024-000-000-000 a favor de Mirian Alexandra Valle Viejo."

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 60, literal b) del COOTAD.

**RESUELVE:**

1.- Aprobar la Reestructuración Parcelaria y Legalización de los lotes #13 y #14, de la Manzana F-2, de la Ciudadela "Las Piñas", Parroquia Urbana "Ernesto Seminario", de acuerdo a los planos adjuntos, con los linderos, medidas y áreas, siguientes:

**LOTE #13**

**CLAVE CATASTRAL 09-10-50-003-007-065-001-000-000-000**

NORTE: CALLE SEGUNDO LUIS MORENO con 11.70 m  
 SUR: LOTE #15 con 11.90 m  
 ESTE: LOTE #14 con 17.10 m  
 OESTE: CALLE VÍCTOR DE VEINTIMILLA con 17.10 m

**SUPERFICIE: 201.77 m<sup>2</sup>**

A favor de **GUILLERMO DANIEL SALVADOR.**

**LOTE #14**

**CLAVE CATASTRAL 09-10-003-007-065-024-000-00-000**

NORTE: CALLE SEGUNDO LUIS MORENO con 08.00 m  
 SUR: LOTE #15 con 08.00 m  
 ESTE: LOTES #01 y #(02-03) con 17.10 m  
 OESTE: LOTE #13 con 17.10 m

**SUPERFICIE: 136.80 m<sup>2</sup>**

A favor de **VALLE VIEJO MIRIAN ALEXANDRA.**

2.- Los informes técnico y jurídico de la Reestructuración Parcelaria y Legalización; los planos; y, la presente resolución, deberán ser protocolizados y posteriormente inscritos en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón San Francisco de Milagro, luego, deberán retornar a la Secretaría del Concejo y General, para la respectiva notificación a las Direcciones correspondientes, con la finalidad de su continuidad, en este caso, la Procuraduría Síndica realizará la elaboración de las minutas correspondientes, previo al pago del valor del terreno, minuta que deberá ser elevada a escritura pública y posteriormente inscrita en el Registro de la Propiedad, y así el documento tenga validez legal.

Se recomienda que las escrituras una vez protocolizadas e inscritas en el Registro la Propiedad y Mercantil, los interesados presenten la documentación en la Dirección de Planeamiento Estratégico, Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Rural del GAD Municipal del cantón San Francisco de Milagro, con la finalidad de actualizar la información catastral de las mismas.

Dada y firmada en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los catorce días del mes de diciembre del dos mil veintiuno.



*[Firma manuscrita]*

Ing. Francisco Asan Wonsang,  
**ALCALDE**  
**DEL GOBIERNO AUTÓNOMO**  
**DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL**  
**CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO**

*[Firma manuscrita]*

Ab. Pilar Rodríguez Quinto,  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**  
**Y GENERAL (E)**





**Resolución GADMM#106-2021**

**CERTIFICO:** Que la presente Resolución fue aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en Sesión Ordinaria del viernes 10 de diciembre del 2021.



Ab. Pilar Rodríguez Quinto  
**SECRETARIA DEL CONCEJO Y GENERAL (E)**

/J. Cuvi