



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

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

Entre las funciones y competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, están el planificar el desarrollo cantonal, formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular y ejercer el uso y ocupación del suelo urbano y rural; establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, división o cualquier otra forma de fraccionamiento, acorde a lo previsto en los Arts. 264, numeral 1) de la Constitución del República; 54 literal c); 55 literales a) y b; 57 literal x);

Que, el desarrollo inmobiliario en el cantón Milagro, tendiente a satisfacer la demanda de soluciones habitacionales por parte de la población, exige la vigencia de normas jurídicas cantonales claras que permitan a los interesados realizar proyectos urbanísticos y tener seguridad con respecto a sus inversiones;

Que, para conseguir un desarrollo planificado y armónico tanto de las áreas urbanas como rurales, el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón San Francisco de Milagro requiere de la actualización de un marco jurídico, ágil que permita atender de manera oportuna los requerimientos por parte de la ciudadanía en materia de urbanismo

Que, en materia de planeamiento y urbanismo a la administración municipal le compete elaborar programas y proyectos específicos a realizarse en el cantón, con el objeto de cumplir las funciones señaladas por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano;

Que es necesario establecer una regulación en las zonas Urbanas y Rurales, con proyección de crecimiento mediato e inmediato y de esta manera garantizar una convivencia ordenada y regulada, la misma que se logra mediante el control de todo y cada uno de los proyectos que tengan relación con la distribución del territorio en el Cantón Milagro.

Por los motivos antes expuestos, y

**CONSIDERANDO:**

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

**Que**, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y rural, y que, el ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.";

**Que**, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;


**Ordenanza GADMM #25-2021**

**Que,** los Arts. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, y 53 del COOTAD, otorgan a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la facultad de legislar en el ámbito de sus competencias;

**Que,** en el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: "La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados";

**Que,** el Art. 56 del COOTAD determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización; Que, los Arts. 7; 29 literal a) y 57 literal a) del COOTAD, otorga al Concejo Municipal la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

**Que,** el artículo 43 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar.";

**Que,** el literal f) del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo tendrá la atribución para la emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo, sobre el siguiente tema: "(...) Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos, contemplados en esta Ley que garanticen los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y a la seguridad jurídica. 2. Emitir la normativa necesaria para su funcionamiento (...)";

**Que,** en los numerales 5 y 6 del artículo 108 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo establece entre las infracciones muy graves, determina: "(...) Construir obras de infraestructura, edificación u otras realizadas por entidades públicas que no cumplan con la normativa nacional de construcción y los lineamientos para mitigar los riesgos y cuyo control no sea competencia de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. (...). Construir obras de infraestructura, edificación u otras realizadas por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos que no cumplan con la normativa nacional de PARÁMETROS PARA PERMISOS, AUTORIZACIONES PREVIOS DE CONSTRUCCIÓN - Página 4 LEXIS FINDER - [www.lexis.com.ec](http://www.lexis.com.ec) construcción y los lineamientos para mitigar los riesgos. (...)";

**Que,** la resolución No. 009-CTUGS-2020, establece el procedimiento administrativo y los requisitos mínimos para la aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción, contemplados en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, que garanticen los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y a la seguridad jurídica, publicada mediante edición especial del Registro Oficial Nro. 1307 de 13 de noviembre de 2020. El ámbito es de aplicación nacional, será de estricto cumplimiento por parte de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.

**Que,** entre las funciones y competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, están el planificar el desarrollo cantonal, formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular y ejercer el uso y ocupación del suelo urbano y rural; establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, división o cualquier otra forma de



fraccionamiento, acorde a lo previsto en los Arts. 264, numeral 1) de la Constitución del República; 54 literal c); 55 literales a) y b); 57 literal x);

**Que**, el desarrollo inmobiliario en el cantón Milagro, tendiente a satisfacer la demanda de soluciones habitacionales por parte de la población, exige la vigencia de normas jurídicas cantonales claras que permitan a los interesados realizar proyectos urbanísticos y tener seguridad con respecto a sus inversiones;

**Que**, para conseguir un desarrollo planificado y armónico tanto de las áreas urbanas como rurales, el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón San Francisco de Milagro requiere de la actualización de un marco jurídico, ágil que permita atender de manera oportuna los requerimientos por parte de la ciudadanía en materia de urbanismo

**Que**, en materia de planeamiento y urbanismo a la administración municipal le compete elaborar programas y proyectos específicos a realizarse en el cantón, con el objeto de cumplir las funciones señaladas por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano;

**Que**, es necesario establecer una regulación en las zonas Urbanas y Rurales, con proyección de crecimiento mediano e inmediato y de esta manera garantizar una convivencia ordenada y regulada, la misma que se logra mediante el control de todo y cada uno de los proyectos que tengan relación con la distribución del territorio en el Cantón Milagro.

**Que**, en uso de las atribuciones y facultades que le confiere la Constitución de la República del Ecuador, en su Art.264, numerales: 1, 2 y 5; y, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en sus Artículos 7, 55 literales b) y e), 57, 60 literales d) y e), 322.

#### EXPIDE:

### “LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA Y NORMA LAS URBANIZACIONES EN EL CANTÓN MILAGRO”

#### CAPITULO I GENERALIDADES

**Art. 1.- OBJETO.** - La presente Ordenanza tiene por finalidad cumplir con los contenidos y objetivos determinados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; esta ordenanza establece normas y procedimientos aplicables al desarrollo de proyectos urbanísticos con fines residenciales, comerciales y otros, en casos especiales.

**Art.2. AMBITO DE APLICACIÓN.** - Las disposiciones contenidas en esta ordenanza serán aplicadas en zona urbana o de expansión urbana o industrial, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial del cantón San Francisco de Milagro vigente.

**Art. 3.- GLOSARIO DE TÉRMINOS.** - Para la interpretación y aplicación de esta ordenanza, se adopta el siguiente glosario de términos:

**ACERA:** Parte lateral de la vía pública comprendida entre el bordillo y el lindero de los lotes, destinada al tránsito de peatones.

**ALICUOTA:** Incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total de inmueble constituido en condominio o declarado bajo régimen de propiedad horizontal, como se infiere del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.



**AREA URBANA:** Extensión territorial comprendida dentro del perímetro urbano con el que existen infraestructura, determinada para el cantón.

**AREA UTIL VENDIBLE:** Área neta de lotes destinados para edificaciones de uso residencial, comercial y recreativo.

**AREA UTIL NO VENDIBLE:** Área neta de los lotes destinados para zonas verdes, plazas, parques y calles.

**AREA UTIL COMUN NO VENDIBLE:** Área neta destinada para vías de comunicación, incluye aceras y bordillos.

**AUTORIZACION:** Acto necesario, de carácter general o particular por el que se ordena realizar construcciones, urbanizaciones previo el cumplimiento de los reglamentos y normas.

**AREA AFECTADA:** Se considera como área afectada aquella en la que no se permite construcción alguna, que es ocupada y destinada a: Proyectos municipales de vialidad y equipamiento; Derechos de vías; Franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica; acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tubería de alcantarillado, considerados como redes municipales; Franjas de protección naturales de quebradas, aun cuando estas hayan sido rellenadas, lagunas, canales de riego, riberas de ríos; Zonas inundables; Terrenos inestables o que presenten pendientes superiores al 30%.

**ÁREA DE SERVIDUMBRE:** Superficies identificadas en los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial destinadas al paso de líneas de alta tensión, acueductos, poliductos u otros sistemas de infraestructura, las mismas deben inscribirse como gravámenes, en el Registro de la Propiedad.

**BIEN INMUEBLE:** Inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como edificios y los arboles, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 586 del Código Civil.

**BIENES DE USO PUBLICO:** Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal mediante el pago de una regalía, de conformidad con lo prescrito en el inciso primer del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**BORDILLO:** Elemento constructivo de separación entre el espaldón de la calzada y la acera;

**BLOQUE:** Edificio Multifamiliar; aislado respecto a otras edificaciones

**CAMBIO DE USO DE SUELO:** Es cuando un suelo está destinado a un uso y se lo cambia mediante resolución de autoridad competente.

**CERRAMIENTO:** Obra menor de carácter permanente, que se levanta en el predio, a partir de la línea de lindero respecto de las áreas de uso público o de predio colindantes y que tiene por objeto impedir el acceso hacia el predio delimitado.

**CONJUNTO HABITACIONAL:** Viviendas construidas simultáneamente que se desarrollan en un lote o en solares integrados; las viviendas pueden ser individuales o adosadas.

**ESPACIO PUBLICO:** Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñando y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y dialogo entre los miembros de la comunidad.



**FRENTE DEL LOTE:** Es el lindero del lote hacia áreas de uso público.

**MANZANA:** Espacio geográfico del trazado urbano donde se ubica un conjunto de predios urbanos edificados o sin edificar delimitado generalmente por vías públicas a partir de las líneas de fábrica detrás de las aceras y/o bordillos que las definen.

**LÍNEA DE FÁBRICA:** Es el lindero o límite entre un lote con relación a la vía pública.

**LÍNEA DE LINDERO:** Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y un área de uso público o comunal.

**LOTE:** Terreno limitado por otras propiedades, con acceso a una o más áreas de uso público.

**PASAJE PEATONAL:** Área de circulación interior ubicada entre edificaciones, destinada exclusivamente a peatones.

**PREDIO:** Área de terreno individual o múltiple, o más concretamente un volumen de espacio individual o múltiple, sujeto a derechos reales de propiedad o a relaciones de posesión de la tierra. Incluye suelo y construcciones.

**PREDIO MATRIZ:** Predio que contiene dos o más predios PH y/o áreas comunales que sirven a dichos predios PH.

**PREDIO PH:** Predio que se halla declarado bajo régimen de propiedad horizontal y que forma parte de un predio matriz.

**PROPIEDAD HORIZONTAL:** Régimen donde cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condómino inmobiliario. La propiedad horizontal se diferenciará si el inmueble se encuentra constituido por un edificio mixto de vivienda o comercio (en vertical), o en un conjunto de vivienda (en horizontal) y centro comercial, permitiendo la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

**PROMOTOR:** La persona que promueve la actuación urbanística, haciendo las diligencias necesarias ante la administración municipal.

**PROTOCOLIZACION:** Acción ejercida por un Notario a fin de incorporar al protocolo un documento público, el cual lo custodia y autoriza con ciertas formalidades

**PROYECTO DE URBANIZACION:** Conjunto de documentos, de escritos, de análisis y cálculos, de dibujo, etc.; que se realizan y presentan para dar una idea de lo que se va a hacer.

**RELOTIZACION:** Acción de volver a lotizar lo antes aprobado, siempre que se continúen aplicando las disposiciones que emanan, los reglamentos, normas, las ordenanzas y leyes correspondientes.

**SECTOR:** Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales

**SUELO RURAL:** Es el destinado principalmente a actividades agro productivas extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

**SUELO URBANO:** Es el ocupado por asentamiento humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye



un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

**URBANIZACION.:** Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público para la habitación del suelo. Se denomina como urbanizaciones a la subdivisión de más de diez predios.

**VIVIENDA:** Es un espacio cubierto de alojamiento estructuralmente separado y con entrada independiente, construido, edificado, transformado o dispuesto para ser habitado por una o más personas, que cuenta simultáneamente con los servicios de agua potable y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

**ZONA:** Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de los GAD Municipales.

**SIGLAS Y/O ACRONIMOS**

**ACM:** Área Cedida al Municipio

**COS:** Coeficiente de ocupación de suelo.

**CUS:** Coeficiente de uso de suelo.

**GADM:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

**LOOTUGS:** Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo

**COOTAD:** Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

**CTUGS:** Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo

**PDOT:** Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

**PIT:** Polígono de Intervención Territorial

**PUGS:** Plan de Uso y Gestión de Suelo

**CAPITULO II  
DE LOS DESARROLLOS URBANISTICOS**

**Art. 4.- URBANIZACIÓN.** - Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura y espacio público. Generalmente a esta subdivisión de más de diez predios, se la ha conocido como urbanizaciones.

**Art. 5.- TIPOS DE URBANIZACIONES**

**a) Urbanizaciones Residenciales.** - En las urbanizaciones y conjuntos habitacionales comerciales y otros niveles de edificación tipo plaza comercial, siempre que este sea compatible con el uso predominante y vaya acorde a los porcentajes estipulados para dichos fines.

**b) Urbanizaciones Industriales.** - Son aquellos destinados para el desarrollo de industrias de bajo, mediano y alto impacto y para bodegaje. En el caso específico del desarrollo de instalaciones destinadas a las identificadas como industrias Peligrosas estas se podrán desarrollar atendiendo a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

**c) Urbanizaciones para actividades Comerciales y/o de Servicios.** - Son los que proporcionan solares destinados a centros comerciales de servicios, centros administrativos o bodegaje comercial. El área mínima el polígono a intervenir, será de cuatro hectáreas. En caso de contemplar la inclusión de unidades de vivienda, se deberán considerar como mínimo espacio para equipamientos.



**d) Urbanizaciones Especiales.** - Son las que podrán desarrollarse en áreas ubicadas en Suelo No Urbanizable Extractivo cuyos usos permitidos serán agricultura, silvicultura y acuicultura; y en Suelo No Urbanizable Recreacional Turístico, cuyos usos permitidos serán complejos deportivos, hotelería, parques urbanos y metropolitanos, zoológicos, marinas y servicios al turismo.

#### **Art. 6.- CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIONES RESIDENCIALES**

**Aprovechamiento Urbanístico del Suelo o Área Útil Urbanizable.** - Corresponde al área bruta una vez que se hayan descontado, del área total del predio, las áreas de afectación o por proyectos aprobados por las Autoridades Competente, destinadas a la estructura vial, a las servidumbres por paso de líneas de alta tensión, acueductos y poliductos.

Los proyectos de urbanización y conjunto habitacional para que sean aprobados por el Concejo Cantonal, se sujetaran al régimen porcentual de los parámetros urbanísticos siguientes:

- a) El área útil vendible y destinada para lotes de **actividad residencial, no será menor al 60 % del área total** del lote que se proyecta a urbanizar;
- b) El área útil vendible y destinada para lote de **actividad comercial, no será mayor al 5 % de área total** del lote que se proyecta urbanizar;
- c) El área útil no vendible y destinada para **calles y avenidas**, incluyendo en ella aceras y bordillos, **no será menor al 15% del área total** del lote que se proyecta urbanizar;
- d) El área útil-común no vendible, destinada a **zonas verdes, plazas y parques, no será menor al 12% del área total** del lote que se proyecta urbanizar; y,
- e) El área útil-común no vendible, destinadas a **campos de recreación ,deportes y equipamiento comunal, no será menor al 3%, del área total** del lote que se proyecta urbanizar.

Las disposiciones anteriores, se aplicarán en los proyectos de urbanización cuya extensión territorial sea igual o mayor a dos hectáreas y media.

En los dos casos enunciados de extensión territorial del proyecto urbanístico que constan de los literales c) y d) de este artículo; y, siempre que se justifique técnica y documentadamente que solo se destinara menos del 20% del área total del lote para calles y avenidas; se destinara para parques y zonas recreativas el 15% como mínimo.

Para los proyectos de urbanización cuya extensión territorial sea menor a dos y media hectáreas, la Dirección de Planeamiento Estratégico, Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Rural, establecerá el régimen porcentual de los parámetros urbanísticos indicados, en los literales a), b), c), d) y e) del primer inciso.

### **CAPITULO III DE LOS LOTES**

**Art. 7.- Lotes.** - Los lotes resultantes de un proyecto de urbanización, estarán sujetos a las siguientes regulaciones:

- a) En urbanizaciones que promuevan la venta de unidades de vivienda, sea de manera individual, o bajo la figura de Conjuntos Habitacionales, entendido como tal al grupo de viviendas, construidas simultáneamente y contratamiento arquitectónico integrado, o de conjuntos residenciales en condominio, que se desarrollan en un predio o cuerpo cierto, o en el resultante de la integración de estos, los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica, tendrán la superficie y el frente mínimos establecidos en el PUGS y el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón San Francisco de Milagro



vigente., pero se permitirá una tolerancia del 15% en la superficie y el frente de los lotes.

- b) En urbanizaciones que promuevan venta de lotes con el objeto de que los propietarios procedan por cuenta propia a realizar posteriormente sus edificaciones de acuerdo a las condiciones establecidas en los correspondientes reglamentos internos, dichos lotes deberán respetar los frentes y áreas mínimas establecidas en la Ordenanza de Construcción y Ornato del Cantón Milagro vigente para la zona en que se encuentre ubicado el proyecto.
- c) No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al 50% (27 grados), a menos que presente justificativos técnicos que demuestren la bondad del suelo en relación con riesgos de deslizamientos.
- d) No pueden ser destinadas para espacios verdes y comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, canales abiertos, riberas de ríos o esteros, las vecinas a terrenos inestables, las zonas inundables o que presentes pendientes superiores al 50%, a menos que, se encuentren aterrizadas las áreas comunales o los espacios verdes.
- e) Cuando las áreas de afectación sean mayores al 30% de la superficie total del predio, no se exigirán áreas verdes sino, únicamente, el equipamiento del área comunal determinado por las normas respectivas, el mismo que se localizara en el área urbanizable.

**Art. 8.- Áreas que se deberán ceder al GAD Municipal (ACM).** - Contemplará áreas verdes, recreativas, equipamiento comunal y obras de infraestructura urbana. cuya superficie se determinará en función de las consideraciones establecidas en el COOTAD y la LOOTUGS. Tendrán las siguientes características:

- a) Deberán ser de dominio y uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento;
- b) Los promotores deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al GADM de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente, el mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GADM
- c) No pueden ser destinadas para espacios verdes, recreativas y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y taludes, áreas de protección especial (líneas de alta tensión, oleoducto, poliductos, acueductos, canales de riego, etc.; así como, las vecinas a predios inundables o que presenten pendientes superiores a 30 grados. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes;
- d) Igualmente, todas las obras ejecutadas por los promotores en la urbanización, y los materiales que la forman o integran, tales como los ductos de agua potable, de aguas lluvias y aguas servidas, la red eléctrica con sus luminarias; y en general, todos los bienes que son de uso común de los vecinos o que prestan servicio público o están destinados al mismo pasaran al dominio municipal a través de la empresa competente, por el solo hecho de la entrega-recepción de la urbanización concluida.
- e) De igual forma todas las redes eléctricas con sus luminarias instaladas por personas naturales o jurídicas en los distintos sectores del cantón con el correspondiente permiso o autorización del GADM y aun cuando no hubieren sido recibidas formalmente por el mismo, pasaran al dominio municipal por el solo hecho de habérselas incorporado para la prestación del servicio público pertinente.

**Art. 9.- Modificaciones del ACM.** - Las áreas cedidas a la municipalidad (ACM), cuyo uso no sea el vial, podrán modificarse, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:





- a) Que la urbanización no haya sido recibida por el GADM, siempre y cuando se cumpla con los porcentajes mínimos establecidos en la presente Ordenanza, que se refiere al aprovechamiento urbanístico del suelo, según sea el caso aplicable.
- b) Que sean destinados a un uso de bienestar general (espacios verdes, arbolados, recreativos u otro tipo de equipamiento comunitario).

**Art. 10.- Convenios para Administración y Mantenimiento.** - Con el objeto de propiciar el espíritu comunitario y contribuir al funcionamiento de las áreas recreativas, el GADM podrá celebrar acuerdos con agrupación de morador del sector o similares, legalmente constituida, para su administración y manteniendo, lo cual no significara en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes públicos, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

**Art. 11.- Equipamiento Comunal.** - Se realizará en atención a la población a servir, y de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- a) En todas las Urbanizaciones, con las excepciones establecidas en esta Ordenanza, deberá preverse espacios para equipamientos destinados para usos de bienestar general
- b) Los espacios propuestos para equipamiento comunitario podrán ser ubicados tanto dentro de las áreas previstas para un ACV (Área Comercial Vendible), así como para las de ACM (Área Cedida al Municipio).
- c) Se podrá obviar la obligación de dejar los espacios para ciertos equipamientos específicos si la oferta de estos se encuentra cubierta en el entorno próximo de la urbanización, debiendo estos espacios ser sustituidos con otro tipo de equipamiento en favor de la comunidad.

#### CAPITULO IV

#### FASES O ETAPAS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIONES

##### Art. 12.- DEL DESARROLLO POR ETAPAS

Los proyectos de urbanización, en función de su extensión, podrán llevarse a cabo hasta en cuatro fases o etapas; se deberá tener un avance de mínimo el 70% en las obras de infraestructura urbana de una etapa, y previo informe de la Dirección de Obras Públicas, la Coordinación Institucional de Gestión de Urbanismo, Arquitectura y Construcción, autorizará la ejecución de la siguiente y así sucesivamente.

A efectos de la Entrega-Recepción de las obras de cada etapa constitutiva de un Proyecto, se exigirá, al tenor, certificados de las empresas de servicios públicos, que garanticen el funcionamiento de esa etapa, sin que requiera para ello la ejecución de obras de infraestructura ubicadas en etapas posteriores aun no desarrolladas.

Sin embargo, hasta tanto no sean desarrolladas en su totalidad las obras contempladas en el Proyecto, el Promotor deberá responsabilizarse por los daños causados en espacios y servicios públicos de etapas previamente entregadas al GAD Municipal, condición que deberá expresarse en las autorizaciones a ser otorgadas por el Concejo Cantonal.

En caso de que a solicitud expresa del Promotor decida no continuar con el desarrollo del Proyecto y paralizar las obras, el Promotor deberá presentar el diseño urbanístico del estado actual de la urbanización, para poder solicitar posteriormente la reiniciación de las obras para las etapas que quedaron pendientes.

##### Art. 13.- DE LA APROBACION Y AUTORIZACION

**De los requisitos de localización.** - Los predios en los que se proyecte urbanizar, deberán cumplir con los siguientes requisitos como mínimo:

**Ordenanza GADMM #25-2021**

- a) El predio debe estar localizado dentro del límite urbano, o de expansión urbano, determinada en el PUGS; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente.
- b) El predio que se ubique continuo al perímetro urbano, este no debe formar parte de zonas destinadas a la producción agraria intensiva o a una actividad agrícola calificada como tal por el organismo competente o el PUGS; cuando haya perdido dichas características, se podrá considerar la factibilidad, previo informe de la Coordinación Institucional de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Posterior el promotor deberá seguir el respectivo procedimiento para el cambio de uso de suelo; esto es, del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana según lo establezcan las leyes vigentes.
- c) El predio debe contar con un acceso directo mediante una vía pública aprobada; en caso de encontrarse afectado por proyecto municipal, se deberá incorporar al proyecto urbanístico y su ejecución será responsabilidad del promotor para garantizar el acceso.
- d) Contar con la posibilidad de proveerse de los sistemas públicos de soporte existentes o asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios;
- e) Respetar la faja de protección hacia las riberas de los ríos, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme a certificado de No Afectación emitido por la Coordinación Institucional de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial;
- f) No ubicarse en áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos; y, depósitos de basuras y excretas declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo-PUGS. La autoridad municipal determinara en cada caso las distancias y medios de separación de predio con relación a las áreas indicadas;
- g) No formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el PUGS;
- h) Estar separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes;
- i) Cumplir con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos y poliductos.

**De los requisitos físicos.** - Los predios en los que se proyecte urbanizar, deberán cumplir con los siguientes requisitos como:

- a) Estudio geotécnico y mecánica de suelos donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;
- b) Cumplir con la pendiente determinada en el estudio geotécnico y mecánica de suelos, considerando las particularidades del suelo; y,
- c) Los predios tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica.

**De la aprobación de anteproyecto.** - Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Formulario de tasa por servicios técnicos, solicitud debe indicar el tipo de servicio deseado, suscrita por el propietario o los propietarios del predio objeto de solicitud.
- b) Presentar Memoria técnica grafica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, además deberá incluirse y



- justificarse, lo referente a requisitos de localización y físicos, con la firma y datos de los profesionales competentes (nombre, número de cedula y registro Senescyt).
- c) Original de la cedula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentara la autorización del propietario y su cedula de ciudadanía y certificado de votación;
  - d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de Avalúos y Registro actualizado;
  - e) Certificado de no adeudar del predio al GAD Municipal
  - f) Copia del pago del impuesto predial del año en curso
  - g) Certificado de No Afectación emitido por la Coordinación de Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial
  - h) Historia de Dominio emitida por el Registrador de la propiedad actualizado.
  - i) Plano topográfico del predio en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, etc.;
  - j) Un juego de planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cedula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cedula y registro Senescyt) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y, la propuesta de la urbanización se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberá incluir:
    1. Ubicación a escala;
    2. Delimitación exacta de los linderos del terrenos y especificación de los colindantes;
    3. Diseño vial integrado al sistema vial existente y basado en el estudio de tráfico respectivo;
    4. Propuesta de diseño de la urbanización del predio;
    5. Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;
    6. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
    7. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos.

La vigencia de la aprobación del anteproyecto será de seis meses, contados desde su emisión.

**Art. 14.- De los requisitos para la autorización del proyecto definitivo.** – Sera responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Formulario de tasa por servicios técnicos, solicitud debe indicar el tipo de servicio deseado, suscrita por el propietario o los propietarios del predio objeto de solicitud
- b) Solicitud dirigida al alcalde del GAD Municipal, en el cual conste su adhesión a todas las disposiciones de la presente Ordenanza;
- c) Informe de anteproyecto urbanístico aprobado por la Coordinación Institucional de Gestión de Urbanismo, Arquitectura y Construcción;
- d) Informe de aprobación, memoria técnica descriptiva y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telefonía, emitido por las entidades correspondientes;
- f) Cuatro juegos de planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cedula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cedula y registro Senescyt) en cada especialidad, en conformidad al plano aprobado del anteproyecto.
- g) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso);
- h) Cronograma valorado de la ejecución de las obras de infraestructura con la firma y datos de los profesionales competentes (nombre, número de cedula y registro Senescyt).



i) Garantía de cumplimiento a favor del GADM por el 10% de valor total (según cronograma valorado) de las obras de infraestructura de la etapa de la cual se iniciará su ejecución.

**Art. 15.- De la autorización del proyecto definitivo.** - Previo a otorgar la autorización para la urbanización, el promotor deberá cancelar el servicio por concepto de Revisión y Aprobación de Planos para Urbanizaciones.

Posterior la Dirección de Planeamiento Estratégico, Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Rural, y la Procuraduría Sindica Municipal deberán emitir un informe técnico favorable, en el que conste el cumplimiento de las normativas vigentes.

Luego se remitirá toda la documentación a la Comisión de Planeamiento Urbano, a fin de que emita criterio y lo sometan a la aprobación del Ilustre Concejo Municipal.

Después, el promotor protocolizara en una notaría, legalmente habilitada, y se inscribirá en el registro de la propiedad del cantón milagro, la resolución de aprobación de la urbanización, para que la Dirección de Planeamiento Estratégico, Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Rural proceda a la creación de los nuevos códigos catastrales.

Este proceso habilita al promotor para iniciar la construcción de obras de infraestructura con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para realizar la firma del acta de entrega-recepción de las áreas de uso público y la transferencia de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

#### **CAPITULO V DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA**

**Art. 16.- Obras de infraestructura urbana.** - Las obras de infraestructura urbana que el propietario del predio a urbanizar deberá realizar, son las siguientes:

- Pavimentación de calles y avenidas, incluyendo aceras y bordillos;
- Sistema de agua potable
- Sistemas de alcantarillados; de aguas lluvias y aguas servidas;
- Sistemas de tratamientos y evacuación de aguas servidas;
- Sistemas de energía eléctrica y telefónica; y,
- Zonas verdes, parques, recreación y deportes.

**Art. 17.- De los sistemas públicos de soporte.** - Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía que dispongan los organismos competentes, mediante los informes de factibilidad. Previo a la aprobación de la urbanización se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad del promotor aprobar los planos y memorias técnicas de infraestructura.

**Art. 18.- Del sistema vial.** - En lo referente a la planificación de vías, el proyecto de urbanización, se someterá al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción, capítulo NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal, la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI) y las de demás normas nacionales y locales vigentes.

**Art. 19.- Servidumbre.** - Consideradas como tales los espacios requeridos para obras de vialidad, áreas de equipamiento a nivel urbano y rural drenajes naturales, servidumbres para sistemas de supra e infraestructuras, entre otros, en atención a los establecido en el COOTAD.



En la zona de terreno sobre el cual se establece la servidumbre, el propietario o promotor no podrá levantar construcciones o edificaciones de ninguna naturaleza, salvo aquello que establezca el respectivo Plan de Manejo.

Tal situación debe contemplarse en el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico, así como en el Reglamento interno de la Urbanización correspondiente, que se anexara en las escrituras de transferencia de dominio de los solares afectados, a efecto de consolidar la certeza jurídica de las propiedades a adquirirse.

**Art. 20.- Estacionamientos.** - Cada lote deberá contemplar un área destinada para el estacionamiento de vehículos, referente a las áreas no residenciales se observará como dotación mínima la correspondiente al diez por ciento (10%) total de soluciones habitacionales que proponga el programa proyecto para lo cual se adoptara un área mínima de 15 m<sup>2</sup> por cada plaza de estacionamiento.

**Art. 21.- De la notificación del inicio de obras de infraestructura.** - El propietario o el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GADM la fecha de inicio de obra. Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

**Art. 22.- De los informes de cumplimiento de ejecución de obra de infraestructura.** - El personal técnico responsable del proyecto deberá remitir informes con los respectivos avances de obra, con la finalidad de justificar los cronogramas presentados al GADM.

**Art. 23.- De las inspecciones de avance obra de infraestructura.** - Cuando la ejecución del proyecto o etapa se encuentre en su proceso de construcción, el personal técnico del GADM realizara al menos tres inspecciones de avance de obras de acuerdo al cronograma establecido.

**Art. 24.- Del incumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura.** - En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas técnicas de construcción o una ejecución diferente a lo planeado en los planos aprobados el GADM, se tomara las siguientes acciones:

- a) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 25% de avance de obra o etapa, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario, las acciones correctivas que se deberán tomar.
- b) En caso de que exista incumplimiento de acuerdo a lo presentado en los planos y memorias del proyecto aprobado, pero lo ejecutado cumple con la normativa local y nacional, se deberá proceder con la aprobación de los planos modificatorios del proyecto.
- c) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 50% de avance de obra o etapa de acuerdo a lo presentado en planos y memorias del proyecto aprobado, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y la Comisaria Municipal empezará el procedimiento sancionador previa notificación.

**Art. 25.- De la modificación de planos de las obras de infraestructura.** - Cuando se realicen modificaciones en el proyecto urbanístico previo al inicio de obra o con base a los informes de inspección de obra; será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para lo cual el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM.
- b) Original de la cedula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentara la autorización del propietario y su cedula de ciudadanía y certificado de votación.



- c) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones
- d) Original o copias de los planos aprobados; y,
- e) Planos modificatorios resaltando los cambios requeridos (en físico y en digital en formato AutoCAD) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cedula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cedula y registro Senescyt) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística demás normativa vigente para el efecto.

**Art. 26.- Del informe de finalización de las obras de infraestructura.** – Al culminar la ejecución del proyecto o etapa, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al GADM. En base a este informe, el GADM notificará la fecha de inspección final de la obra.

**Art. 27.- De la inspección final de la obra de infraestructura.** – El GADM deberá emitir un informe de la inspección en la que conste la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción y los planos aprobados, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución.

**Art. 28.- Del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público.** – Una vez que se haya concluido la obra o una de las etapas del proyecto y los informes de inspección sean favorables, el GADM, en conjunto con el propietario y el responsable técnico de ejecución de obra deberán firmar un acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público a favor del GADM.

**Art. 29.- De la ejecución de la garantía.**- La ejecución de la garantía, se efectuará en los siguientes casos:

- a) Incumplimiento por parte del promotor de las normas establecidas por el GADM o normativas urbanísticas y de planificación, así como las normativas vigentes.
- b) Vencimiento de los plazos establecidos para la entrega de las obras sin la justificación técnica y legal correspondiente.
- c) En caso de que el propietario no ejecutase las acciones correctivas planteadas por el GADM en los plazos establecidos por el mismo, se procederá con la ejecución de las garantías y aplicación de las sanciones respectivas quedando en responsabilidad del GADM el culminar con las obras de infraestructura planificadas.

**Art. 30.- De las estructuras patrimoniales.**- De ser el caso, los trabajos proyectados donde existan estructuras catalogadas como patrimoniales deberán registrarse a lo establecido por el ente rector de patrimonio y la normativa vigente para el efecto.

## **CAPITULO VI DE LA VENTA DE PREDIOS Y PROGRAMAS DE VIVIENDA**

**Art. 31.- VENTA DE PREDIOS.**- Los propietarios o promotores deberán registrarse al Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria regulada por la Superintendencia de Compañías.

**Art. 32.- DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA.**- Son programas de vivienda los promovidos y desarrollados por el Ministerio de la Vivienda o indirectamente por este organismo del Estado en apoyo u otras Instituciones públicas o privadas, empresas públicas o constructores privados, cooperativas de vivienda, y lo que, a juicio del GAD Municipal de Milagro, puedan considerarse como tales de acuerdo con el procedimiento que para el efecto establecido previo estudio socio-económico del sector.

Para el desarrollo de programas de vivienda se aplicará el reglamento de asociatividad de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro, EP, para el desarrollo de alianzas estratégicas.



Para la venta de los programas de vivienda, aprobado el proyecto, el promotor podrá realizar reservas o promesas de venta.

**Art. 33.- TIPOS DE VIVIENDAS.-**

**a) Viviendas de Interés Social VIS.** - La vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los ciudadanos ecuatorianos en situación de pobreza y vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios de acuerdo a los criterios de selección y requisitos aplicables, que presentan necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar, asegurando de esta manera, un hábitat seguro e inclusivo para la familia. El valor de vivienda de interés social será de hasta los 177.66 Salarios Básico Unificados (SBU).

**b) Viviendas de Interés Público VIP.** - Se entenderá como vivienda de interés público a la primera y única vivienda digna y adecuada, destinada a núcleos de familiares de ingresos económicos medios, con acceso al sistema financiero y que, con el apoyo del Estado le permite alcanzar la capacidad de pago requerida para satisfacer su necesidad de vivienda propia. El rango de valor de la vivienda de interés público va desde 177.66 SBU hasta 288.42 SBU. El valor incluye las obras de urbanización del proyecto de vivienda, así como el Impuesto al Valor Agregado (IVA) generado en la adquisición local de bienes y/o prestación de servicios utilizados directamente en la construcción de vivienda, de acuerdo a la normativa vigente.

La construcción de viviendas de interés público puede ser en terreno de propiedad del Estado o en terrenos del Promotor/constructor.

Corresponde a la Junta de Regulación y Política Monetaria y Financiera determinar la tasa de interés preferencial y demás condiciones de acceso y crédito.

La operatividad financiera de los proyectos de vivienda de interés público se realizará mediante las instituciones del sistema financiero que otorguen el crédito hipotecario. Deberá registrarse la información relevante en el sistema informático interconectado (SIIDUVI), bajo el procedimiento que el ente rector de desarrollo urbano y vivienda determine para el efecto.

**Art. 34.- DEL CONVENIO CON OTRAS INSTITUCIONES.-** El GADM del cantón San Francisco de 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. Así mismo promoverá y facilitará el desarrollo de proyectos similares a los regulados en esta ordenanza, en terrenos de propiedad particular.

**Art. 35.- RELOTIZACIÓN.-** El o los propietarios originales de los solares que conforman una lotización, conjunto residencial o una urbanización que ya fue aprobado su desarrollo, podrán solicitar que se relotice, por motivo de orden social, en superficies aun no vendidas, para lo cual el proyecto de relotización deberá cumplir con lo siguiente:

1. El área será igual o menor al 20% del área útil total del lote original ya aprobado.
2. No se consideran en el proyecto de relotización, las áreas ya aprobadas y destinadas a zonas verdes, plazas, parques y deportes.
3. Se considerará el área mínima estipulada en el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón San Francisco de Milagro vigente.
4. El responsable técnico de la relotización deberá presentar las correspondientes soluciones a las diferencias que, por motivo de la relotización, se estableciera en los diseños, ya aprobados, de los distintos rubros especializados.



5. Solo se retotizara por segunda y única vez, luego de la aprobación del proyecto de lotización original o inicial.
6. Mediante escrito notarializado, se indicará las transferencias de dominio que se han realizado con anterioridad a la fecha de la solicitud de retotización. Los favorecidos con dicha transferencia deberán tener conocimiento de la mencionada solicitud. Los que firmaran en conjunto, indicando la fecha que lo adquirió y lo inscribió en el Registro de la Propiedad.

**Art. 36.- Prohibiciones de instalación y funcionamiento.-** Se prohíbe expresamente la instalación y funcionamiento de lo siguiente:

1. Granjas destinadas a la cría de animales de ninguna especie.
2. Industrias extractivas
3. Industrias de transformación; excepto, la de producto alimenticio básico, como panadería y pastelería, siempre y cuando se ubiquen en la zona compatible con dicha actividad.
4. Cualquier otra industria que ocasione malestar en la ciudadanía
5. Fabricación, conservación y expendio de materiales inflamables cáusticos explosivos, ni de gasolina y combustibles en general.
6. Salas de baile, boites, casa de tolerancia, moteles; o cualquier otro tipo de establecimiento que atenta contra la moral, buenas costumbres y paz ciudadana.

En suelo rural de producción queda absolutamente prohibido el fraccionamiento para urbanización con fines residenciales y comerciales, que generen un cambio de uso de suelo.

Los propietarios o promotores que deseen urbanizar en suelo rural de producción, deberán solicitar las autorizaciones correspondientes al Ministerio de Agricultura, a fin de que este autorice el cambio de uso de suelo. De contar con estas autorizaciones, podrá someter su proyecto a análisis de la Municipalidad, quien tendrá la facultad de aprobarlo o rechazarlo.

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**Primera.-** La presente Ordenanza, se constituye en una Ordenanza Derogatoria a la ORDENANZA QUE REGULA Y NORMA LAS URBANIZACIONES EN EL CANTÓN MILAGRO, publicada en el Registro Oficial No. 403, el 14 de agosto de 2008.

Queda derogada, además, toda aquella disposición, ordenanza, norma, resolución o circular municipal que contravenga lo dispuesto en la presente ordenanza.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**Uno.** - Los proyectos de fraccionamientos, urbanizaciones y lotizaciones que ya hubieren obtenido la aprobación por parte del I. Concejo Municipal del inicio de obra correspondiente para todos los trámites y/o autorizaciones posteriores, relativos a dicho proyecto deberá sujetarse a la normativa jurídica vigente a la fecha de aprobación del prenombrado inicio de obra.

### **DISPOSICIÓN GENERAL**

**Única.** - Esta Ordenanza a partir de su sanción tendrá inmediata aplicación dentro de la jurisdicción o circunscripción territorial del Cantón Milagro.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

**Vigencia.** - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sanción, y su promulgación en la Gaceta Oficial Municipal; y, en el dominio web institucional [www.milagro.gob.ec](http://www.milagro.gob.ec), sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.





Dada y firmada en la ciudad de Milagro, a los tres 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)**

**CERTIFICO.-** Que la **“LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA Y NORMA LAS URBANIZACIONES EN EL CANTÓN MILAGRO”**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en Sesiones Ordinarias del 14 de octubre y 03 de diciembre del 2021, en primero y segundo debate, respectivamente.

Milagro, 06 de diciembre de 2021



*[Firma manuscrita]*

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

De conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **“LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA Y NORMA LAS URBANIZACIONES EN EL CANTÓN MILAGRO”**, y dispongo su publicación en la Gaceta Oficial Municipal; y, en el dominio web institucional [www.milagro.gob.ec](http://www.milagro.gob.ec), sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Milagro, 07 de diciembre de 2021



*[Firma manuscrita]*

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

Sancionó y Ordenó la promulgación a través de la Gaceta Oficial Municipal; y, en el dominio web institucional [www.milagro.gob.ec](http://www.milagro.gob.ec), sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la presente **“LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA Y NORMA LAS URBANIZACIONES EN EL CANTÓN MILAGRO”**, el Ing. Francisco Asan Wonsang, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, el siete de diciembre del 2021. **LO CERTIFICO.**

Milagro, 08 de diciembre del 2021



*[Firma manuscrita]*

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



**CERTIFICO:** Que la “**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA Y NORMA LAS URBANIZACIONES EN EL CANTÓN MILAGRO**”, se publicó en el Registro Oficial – Edición Especial N°1809, del martes 21 de diciembre del 2021, en las páginas 02 a la 20; en la Gaceta Oficial Municipal N°16, de fecha 20 de diciembre del 2021, desde la página 4 hasta la 13; y, en la página Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro.

Milagro, diciembre 22 de 2021



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