

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

GADMM #36-2022 Cantón San Francisco de Milagro: Que contiene el Plan Parcial de Uso de Suelo del área donde se ubica el terminal de transporte terrestre, su centro de negocios, y su área de influencia.....	2
- Cantón Ventanas: Para la incorporación de bienes inmuebles vacantes o mostrencos, al patrimonio municipal y titularización administrativa, adjudicación de bienes inmuebles del patrimonio municipal, y adjudicación de bienes inmuebles del patrimonio municipal, y adjudicaciones forzosas de fajas municipales.....	36

**Ordenanza GADMM #36-2022**

ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE USO DE SUELO DEL ÁREA DONDE SE UBICA EL TERMINAL DE TRANSPORTE TERRESTRE, SU CENTRO DE NEGOCIOS, Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

EXPOSICIÓN MOTIVADA:

El Nuevo Centro de Negocios y Transporte del cantón Milagro posee un área de intervención de 32.778,00 m², y está ubicado aproximadamente a 4 km del centro urbano, en la zona sur de la ciudad, sector La Matilde, a la altura del km 2 de la vía Milagro-Virgen de Fátima, Parroquia Coronel Enrique Valdez, el cual se estima que durante el día acoga a 25.200 usuarios, y que beneficiará para el 2048 a 204.187 habitantes (proyectada), ocasionando a su alrededor un impacto en el desarrollo de las actividades humanas, crecimiento poblacional y ordenamiento territorial, debido a lo cual, es necesaria su regulación a través de un instrumento de planeamiento territorial.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) expresa que los Planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo, siendo estos los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico, los mismos que estarán subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Los Planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

El artículo 29 de la ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019 – 2025 y su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo 2021 – 2033, establece que los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato.

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

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264 prescribe que los gobiernos municipales tienen competencia exclusiva para 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; así como también, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 95 prescribe que Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 276, numeral 6 prescribe Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 415 prescribe los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) en su art 44 literal b prescribe que los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto; y, corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón.

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) en su art. 29 numeral 1 prescribe como sus funciones Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) en su art. 47 prescribe “Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes”

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su art 54 literal c prescribe Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) en su art. 11 numeral 3 prescribe Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificará todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo.

Que, el Art. 14 de la LOOTUGS expresamente prescribe que el proceso de formulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los GADs se regulará por la Norma Técnica que expida el Consejo Técnico.

Que, la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: “El ministerio rector del hábitat y vivienda, (...), convocará y presentará al Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo para la inmediata aprobación y emisión de las regulaciones nacionales sobre uso y gestión del suelo.”;

Que, la mencionada Norma Técnica entré en vigencia mediante la publicación de la Resolución Numero 0005- CTUGS-2020 dictada por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo de fecha 28 de febrero del 2020.

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo dispone que: “Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.”

Que, la Resolución No 5-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo en su Art. 38, prescribe el proceso para la Participación Ciudadana.

Que, la Resolución No 5-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo en su Art. 38, prescribe elaborar un Informe de Factibilidad Técnico Jurídico.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264 prescribe que los gobiernos municipales tienen competencia exclusiva para planificar y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial articuladamente con los demás niveles de gobierno para regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural.

Que, los numerales 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12 y 13 de la antedicha norma legal, describen las diferentes competencias por materias que, entre otras, son parte integral de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Que, los referidos Planes, instrumentan el derecho constitucional al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos prescrito en el Art. 32 del mencionado cuerpo legal, así como el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de sus situación social y económica, prescrito en el Art. 30 de la Constitución.

Que, el artículo 83 de la Constitución de la República establece entre los deberes de los ciudadanos, el promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme el buen vivir.

Que, el artículo 95 de la Constitución regula las características de la participación ciudadana participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de asuntos públicos en forma concordante con lo preceptuado por el Art. 415 del mismo cuerpo legal que los GADs deben adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial y de uso de suelo.

Que, el numeral 6 del Art. 276 de la Constitución prescribe como objetivo del régimen del desarrollo promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo.

Que, la regulación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se encuentra en el Código de Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su Art. 41 cuando define dichos planes como las directrices principales de los GADs respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio, así como en el Art. 43 del mismo cuerpo legal al referirse a dichos planes como instrumentos de planificación del desarrollo.

Que, el literal C) del Art.54 del COOTAD prescribe como funciones del GAD municipal establecer el régimen de uso del suelo, regulando el fraccionamiento de terrenos de conformidad con la planificación cantonal, concordante con el literal y) del Art. 87 del mismo cuerpo legal.

Que, los Consejos Cantonales de Planificación, prescritos en el Art.28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, se encuentran a su vez regulados mediante ordenanza municipal publicada en la Gaceta Oficial No. 7 de fecha 31 de octubre del 2011, cuyas funciones se encuentra prescrita en el art.29 del referido código.

Que, la finalidad de la LOOTUGS al tenor del Art. 3 numeral 3, es establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los GADs municipales y que el Art. 11 del mismo cuerpo legal prescribe que a más de la clasificación del suelo cantonal, identificarán los riesgos naturales y antrópicos del referido ámbito territorial.

Que, el Art.11 del Reglamento de la LOOTUGS prescribe que el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PGUS) será aprobado mediante la misma ordenanza municipal que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, mediante los procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente. Para el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los Art. 13 y 14 de la LOOTUGS prescriben los contenidos mínimos de los Componentes Estructurante y Urbanístico, así como los Criterios de delimitación del Suelo Urbano están prescritos en el Art.15 del Reglamento de la LOOTUGS y en los Art.19 y 20 de la citada Norma Técnica.

Que, el Art. 30 del Reglamento de la LOOTUGS establece a los Planes urbanísticos complementarios como instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo los cuales serán aprobados mediante ordenanza del Concejo Municipal o Metropolitano.

Que, el Concejo Municipal del Cantón, mediante GADMM#19-2021 publicado en el Registro oficial No. 1588 con fecha 31 de mayo de 2021, aprobó la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019 – 2025 y su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo 2021 – 2033.

Que, el Art. 42 de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019 – 2025 y su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo 2021 – 2033 aprobada mediante ordenanza GADMM#19-2021 y publicada en el Registro oficial No. 1588 con fecha 31 de mayo de 2021 detalla a los planes urbanísticos complementarios como aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Que, es necesario regular y controlar las tendencias de expansión y consolidación del actual proceso de crecimiento cantonal, provocadas por el funcionamiento del nuevo Terminal Terrestre y su Centro de Negocios, por las que se requiere de normas cantonales que orienten el coherente desarrollo de las actividades en el territorio.

En uso de las atribuciones que le confiere el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el literal a) del Artt.57 y Art. 322 del COOTAD, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE USO DE SUELO DEL ÁREA DONDE SE UBICA EL TERMINAL DE TRANSPORTE TERRESTRE, SU CENTRO DE NEGOCIOS, Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

TITULO I

CAPÍTULO I

Artículo 1. OBJETO.- La presente ordenanza tiene por objeto regular el uso del suelo donde se ubica el Terminal de Transporte Terrestre, su Centro de Negocios y su área de influencia, a través de la elaboración del Plan Parcial, como norma de aplicación y cumplimiento, en concordancia con el Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de suelo del Cantón Milagro.

CAPÍTULO II

DEL PLAN PARCIAL DE USO DE SUELO DEL ÁREA DONDE SE UBICA EL TERMINAL DE TRANSPORTE TERRESTRE, SU CENTRO DE NEGOCIOS, Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

Artículo 2.- El GAD Municipal del cantón Milagro formula el “Plan Parcial de Uso de Suelo del área donde se ubica el Terminal de Transporte Terrestre, su Centro de Negocios, y su Área de Influencia”, como un instrumento de planificación, control y ejecución, el mismo que se conforma por el conjunto de normas legales y principios técnicos de cumplimiento obligatorio; vinculados a cada uno de los siguientes aspectos y que se determinan de acuerdo a los planos anexos a esta ordenanza:

- Determinación del polígono de intervención, Anexo Nro. 1/7
- Aspectos biológicos, cultivos y cobertura vegetal, Anexo Nro. 2/7
- Equipamientos existentes, Anexo Nro. 3/7
- Redes principales de servicios de agua segura y saneamiento, Anexo Nro. 4/7
- Determinación de las cotas actuales de la zona, Anexo Nro. 5/7
- Jerarquía vial del polígono de intervención, Anexo Nro. 6/7
- Zonificación, Anexo Nro. 7/7

CAPÍTULO III

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 3.- Esta Ordenanza rige dentro del polígono de intervención de 81,82 hectáreas donde se encuentra situado el Terminal Terrestre y su área de influencia, su Centro de Negocios y parte del sector conocido como “Las Avispas”, cuya delimitación se establece con las siguientes coordenadas:

Tabla 1. Descripción de coordenadas del Polígono de Intervención.

No.	COORDENADAS UTM		No.	COORDENADAS UTM	
	X	Y		X	Y
1	654354,5130	9761034,4532	34	654921,0453	9759907,8227
2	654484,0469	9761015,1361	35	654926,6716	9759850,7437
3	654567,4497	9761002,6983	36	654894,2485	9759873,8857
4	654620,7184	9760994,7544	37	654877,0713	9759884,9955
5	654634,7207	9760992,5980	38	654870,8393	9759887,2980
6	654650,5192	9760990,8173	39	654857,8786	9759890,4901
7	654666,3769	9760989,6786	40	654825,9625	9759898,1164
8	654682,2677	9760989,1838	41	654810,8025	9759901,7022
9	654698,1656	9760989,3337	42	654792,9334	9759902,8588
10	654714,0443	9760990,1282	43	654773,7183	9759901,2544
11	654729,8777	9760991,5658	44	654767,6102	9759901,9445
12	654749,1491	9760993,6834	45	654763,3596	9759903,1446
13	654768,4913	9760995,0061	46	654758,1783	9759905,1461
14	654787,8716	9760995,5318	47	654754,5001	9759907,3220
15	654807,2571	9760995,2595	48	654722,3547	9759929,2836
16	654817,4498	9760994,6963	49	654644,2049	9759977,2535
17	654826,6150	9760994,1898	50	654617,9302	9759991,3555
18	654845,9124	9760992,3244	51	654621,7321	9760001,3033
19	654865,1168	9760989,6664	52	654352,6850	9760104,7559
20	654986,9252	9760964,6762	53	654003,8973	9760315,8277
21	654998,7202	9760962,2564	54	653918,2383	9760377,0127
22	655009,8978	9760959,7141	55	654014,8166	9760457,9977
23	655053,4549	9760958,3532	56	654037,0305	9760522,8549
24	655045,2991	9760873,2894	57	654047,6706	9760549,5717
25	655066,7589	9760708,4165	58	654095,4362	9760643,6554
26	654955,4734	9760667,9423	59	654146,7553	9760739,6367
27	654940,0941	9760542,9082	60	654171,4878	9760770,8759
28	654933,4477	9760437,1937	61	654220,1629	9760832,3564
29	654892,1290	9760053,8412	62	654223,0615	9760835,2183
30	654958,7899	9759979,8247	63	654274,2949	9760885,8026
31	654916,6042	9759940,0874	64	654304,1399	9760943,2900
32	654913,0114	9759933,8346	65	654328,6472	9760990,4959
33	654914,4242	9759924,9652	66	654354,5130	9761034,4532

CAPÍTULO IV

DIAGNÓSTICO DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES Y FÍSICAS

Artículo 4. – Condiciones físicas y ambientales. - El cantón Milagro se encuentra ubicado al este de la Provincia del Guayas a 46 km. De Guayaquil. Limita al norte con el cantón Alfredo Baquerizo Moreno, al sur con los cantones San Jacinto de Yaguachi y Marcelino Maridueña, al este con los cantones Naranjito y Simón Bolívar, y al oeste con el cantón San Jacinto de Yaguachi.

- a) **Clima:** La temperatura media anual es de 23 °C; está asentado a 45 msnm, con un promedio de precipitación en milímetros anuales de 500 mm. Según el sistema de clasificación de Cañadas, que se basa en el sistema bioclimático de Holdrige este cantón formaría parte de la Zona de vida denominada Bosque Seco Tropical. Según la propuesta de clasificación vegetal de Sierra (1999), se ubica en la Subregión Centro

de la costa en el sector tierras bajas y formaría parte de la formación vegetal Bosque deciduo de tierras bajas.

- b) Hidrología:** El cantón Milagro se localiza en la zona Sureste de la Cuenca del Río Guayas, al límite con la cuenca hidrográfica del río Taura. Su límite geográfico abarca las subcuencas de los ríos Jujan al Norte y la Subcuenca del Río Yaguachi. Se encuentra atravesado por una densa red de cursos fluviales, esteros (cursos sujetos al efecto indirecto de la manera vía remanso). El elemento central en la red es el río Milagro, que nace en las estribaciones de la Cordillera Occidental de los Andes. Este último río nace en el volcán Chimborazo, discurre de Norte a Sur por la provincia de Bolívar, y torna hacia el oeste en la ciudad de Bucay. A la altura de Marcelino Maridueña recibe el caudal del río Chanchán.
- c) Cultivos y Cobertura vegetal:** Según el “Proyecto Generación de geo información para la gestión del territorio y valoración de las tierras rurales de la Cuenca del Río Guayas del CLIRSEN” (2009) Milagro está cubierto en su mayoría por cultivos de caña industrial, que ocupan aproximadamente la mitad del territorio del cantón con 18.285,11 hectáreas que se ubican al norte, oeste y centro este. El segundo cultivo en importancia es el cacao con 9.361,17 hectáreas ubicadas principalmente al norte este, centro este y sur del territorio cantonal. Sobresalen también las plantaciones de banano con una extensión de 5.910,34 hectáreas respectivamente, distribuidas indistintamente en el centro y sur del cantón. El plátano tiene una superficie de 2.109,17 hectáreas. Estos cuatro cultivos cubren una extensión total de 35.665,80 hectáreas, lo que representa el 88,50% de la superficie total del cantón. Otros cultivos presentes en el cantón son: maíz, arroz, tabaco, soya, piña, plantaciones de flores tropicales, viveros ornamentales y pasto cultivado, con superficies relativamente pequeñas (Anexo 2).

Tabla 2. Información de áreas de cobertura de cultivos en el Cantón Milagro

NRO.	COBERTURA	AREA (HECTÁREAS)	%
1	CAÑA DE AZÚCAR INDUSTRIAL	18.013	48.16
2	CACAO	9.274	24.79
3	BANANO	5.850	15.64
4	PLÁTANO	2.109	5.64
5	MAÍZ	1.413	3.78
6	ARROZ	743	1.99
TOTAL		37.403	100

Es importante indicar que la presencia de cobertura natural, compuesta por pasto natural y matorral, es de 28,02 hectáreas, que representa apenas el 0,07% de la superficie total del cantón. En este sector existen muy pocas áreas boscosas, es muy notoria la expansión agrícola y la quema de áreas cultivables, lo que ha reducido considerablemente las áreas de cobertura natural.

Artículo 5.- Equipamientos Existentes. - El polígono de intervención cuenta con equipamientos de servicios como el Mercado de Transferencia Municipal, Centro de Revisión Técnica Vehicular y el Centro de Negocios y Transporte; equipamientos deportivos como Complejo Deportivo Milagro Tenis Club y Complejo Deportivo del Sindicato de Choferes

Profesionales de Milagro, y educativo como Escuela de Educación Básica León Federes Cordero. (Anexo 3).

Tabla 3. Detalle de los equipamientos situados en el sitio.

NRO.	NOMBRE	AREA	COORD. X	COORD. Y	TIPO
1	COMP. DEPORTIVO MILAGRO TENIS CLUB	URBANO	654876,0000	9760433,0000	DEPORTIVO
2	ESC. DE EDU. BÁSICA LEON FEDERES CORDERO	URBANO	654940,9026	9760937,7685	EDUCATIVO
3	MERCADO DE TRANSFERENCIA MUNICIPAL	URBANO	654676,8119	9760802,9722	SERVICIO
4	CENTRO DE NEGOCIOS Y TRANSPORTE	URBANO	654696,0685	9760566,3910	SERVICIO
5	COMPLEJO DEPORTIVO DEL SINDICATO DE CHOFERES PROFESIONALES DE MILAGRO	URBANO	655009,6762	9760775,4628	DEPORTIVO
6	CENTRO DE REVISIÓN TÉCNICA VEHICULAR	URBANO	654756,5893	9760736,9495	SERVICIO
7	TECNICENTRO RAFAEL VILLALTA S.A.	URBANO	654604,0955	9760104,3915	COMERCIAL Y DE SERVICIO

Artículo 7. - Redes principales de servicios públicos, capacidad y disponibilidad. El polígono de intervención cuenta con los servicios que se describen a continuación:

Agua potable: El polígono de intervención dispone de una red de abastecimiento de agua que consta de un tanque de abastecimiento de 100 metros cúbicos construido en el 2009 y de otro de una capacidad de 15 metros cúbicos construido en el año de 1993. La red se compone de tuberías de PVC, con una longitud total de 7,05 Km., de diámetros de 63 y 90 milímetros de ancho. El sistema cuenta con guías domiciliarias y medidores para el control del consumo del servicio (Anexo 4). El ancho de la franja de protección para acueductos principales en el sector será de 7 metros, 3,5 metros a cada lado de su eje.

Alcantarillado Sanitario: El polígono de intervención no cuenta con sistemas de alcantarillado sanitario y pluvial. Las edificaciones del sector disponen de pozos sépticos, pozos ciegos o letrinas, para el caso de la disposición de aguas servidas. El drenaje pluvial se lo realiza hacia las zonas bajas adyacentes a través de la diferencia de niveles, pendientes y canales construidos en terreno natural, presentes en la morfología urbana y en las vías del entorno.

Artículo 8.- Condiciones de amenazas y riesgos de origen natural y antrópico.- La principal amenaza en el polígono de intervención son las inundaciones, las mismas que en histórico han promediado en la zona una cota de inundación de 10,24.

Las cotas del polígono de intervención se encuentran sobre 11,50 y 12,40. En el sector “El Cambio”, se evidencian con una cota de 12,91 y hacia el interior del mismo 11,41. Hacia la vía denominada como la “La Ruta del Azúcar” su cota es de 11,78 y hacia el interior es 11,17. La grafica expuesta en el Anexo 5, recoge las cotas actuales de la zona, las mismas que superan las cotas de inundación históricas.

CAPÍTULO V

USOS DE SUELO

Artículo 9.- Las afectaciones se establecen en concordancia con lo que establece el Art. 67 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión De Suelo, el cual indica que las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, las cuales serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo, se determinaron las **Franjas de Protección**, donde se prohíbe el levantamiento de edificaciones o construcciones de cualquier tipo, con la finalidad de preservar la vida de las personas, así como también, la infraestructura estratégica local y/o nacional. Las distancias que tendrán estas franjas se encuentran detalladas en el Tabla 4.

Tabla 4. Normativa de Franjas de Protección aplicadas en el polígono de intervención.

TIPO	DISTANCIAS
Líneas de Alta Tensión 69, 132, 250 KW	Se aplicará la norma establecida por el ente regulador (ARCONEL), de acuerdo con última resolución de aprobación: Resolución Nro. ARCONEL-018/18. Y estará sujeta a futuras disposiciones. Torres de voltaje 69KW – 8 m desde el eje a cada lado Torres de voltaje 138KW – 10 m desde el eje a cada lado Torres de voltaje 230KW – 15 m desde el eje a cada lado Torres de voltaje 500KW – 30 m desde el eje a cada lado
Canal de drenaje / riego natural	Desde margen 10 m a cada lado
Canal de drenaje / riego construido	Desde el eje 10 m a cada lado
Esteros	Desde margen superior 10 m a cada lado
Ríos	Desde margen superior 10 m a cada lado
Línea Férrea	Desde eje 10 metros a cada lado en sectores no consolidados y en zonas consolidadas donde no se pueda aplicar esta normativa se ajustará a la conformación establecida en sitio.
Construcción, ampliación y proyección de vías.	Lo establecido en la sección vial correspondiente

Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 10.- Zonificación- Los usos de suelo para este polígono están establecidos considerando los descritos en los polígonos de intervención territorial del Plan de Uso y Gestión de Suelo 2021 – 2033, sobre los cuales se procedió a delimitar las zonas indicadas en la Tabla 5.

Tabla 5. Zonificación específica según los Usos de Suelo establecidos en los Polígonos de Intervención Territorial.

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	USOS DE SUELO				ZONIFICACIÓN	
	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO		
001-UR-NC-017	Comercial y de Servicios	Residencial / Equipamientos	Industrial de Bajo Impacto	Industrial de Mediano y Alto Impacto	ZEU-1	Zona de Equipamiento Urbano
001-UR-NC-017	Comercial y de Servicios	Residencial / Equipamientos	Industrial De Bajo Impacto	Industrial de Mediano y Alto Impacto y Riesgo	ZR-PR1	Zona Residencial Productiva
001-UR-NC-001	Mixto o Múltiple	No Específica	Industrial de Bajo Impacto	Industrial de Mediano y Alto Impacto Y Riesgo	ZMR-1	Zona Mixta Residencial

La delimitación de las zonas antes indicadas, se encuentra establecida en el plano expuesto en el Anexo No. 7.

- a. ZONA DE EQUIPAMIENTO URBANO (ZEU).** - Es suelo destinado a las actividades e instalaciones públicas y/o privadas que generen servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública, para satisfacer las necesidades de la población o garanticen su esparcimiento.
- b. ZONA RESIDENCIAL PRODUCTIVA (ZR-PR).** - Es el suelo destinado a vivienda combinada con actividades agrícolas.
- c. ZONA MIXTA RESIDENCIAL (ZMR).** - Son aquellas zonas que permiten usos mixtos de industria, residencia y comercio en el área urbana.

Artículo 11.- Para la zonificación planteada, se asignan los siguientes usos:

1. ZONA DE EQUIPAMIENTO URBANO (ZEU-1)

1.1. USOS PERMITIDOS:

1.1.1. Equipamiento Urbano

- 1.1.1.1. Educación general
- 1.1.1.2. Transporte
- 1.1.1.3. Abastecimiento
- 1.1.1.4. Recreación
- 1.1.1.5. Organización social
- 1.1.1.6. Seguridad pública

- 1.1.1.7. Salud
- 1.1.1.8. Cultural
- 1.1.1.9. Religioso

1.1.2. Gestión y administración

- 1.1.2.1. Gestión y Administración privada
- 1.1.2.2. Gestión y Administración gremiales
- 1.1.2.3. Gestión y Administración pública

1.1.3. Los de comercio ocasional relacionados con la venta de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor como:

- 1.1.3.1. Centros comerciales
- 1.1.3.2. Supermercados
- 1.1.3.3. Comisariatos
- 1.1.3.4. Ópticas.
- 1.1.3.5. Librerías.
- 1.1.3.6. Floristerías.
- 1.1.3.7. Perfumerías y cosméticos.
- 1.1.3.8. Productos naturales.
- 1.1.3.9. Almacenes para venta de artesanías
- 1.1.3.10. Almacenes para venta de artículos de arte.
- 1.1.3.11. Almacenes para venta de ropa confecciona en general.
- 1.1.3.12. Almacenes para venta de muebles.
- 1.1.3.13. Almacenes para venta de electrodomésticos.
- 1.1.3.14. Amacenes para venta de equipos, plementos y artículos para deportes.
- 1.1.3.15. Almacenes para venta de todo tipo de partes, componentes, suministros, herramientas y accesorios para vehículos automotores, motos y bicicletas.
- 1.1.3.16. Almacenes para venta de vehículos nuevos o usados.

En estos establecimientos será permitida la exposición y venta de los artículos, sin que sea posible ningún tipo de fabricación, elaboración, producción o mantenimiento de los mismos, así también, será prohibido el uso de la vía pública para la exposición de los artículos en venta, lo cual será controlado por la Dirección de Seguridad y Convivencia Ciudadana o quien haga sus veces.

1.1.4. Los de servicios personales como:

- 1.1.4.1. Peluquerías y salones de belleza.
- 1.1.4.2. Gimnasios.
- 1.1.4.3. Laboratorios y estudios fotográficos.
- 1.1.4.4. Servicios de internet y telefonía.
- 1.1.4.5. Lavanderías y tintorerías.
- 1.1.4.6. Servicios de reparación de relojes y afines.

1.1.5. Servicios profesionales

- 1.1.5.1. Consultorios médicos y odontológicos.
- 1.1.5.2. Consultorios jurídicos.
- 1.1.5.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
- 1.1.5.4. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- 1.1.5.5. Oficinas de empresas de seguridad privada
- 1.1.5.6. Oficinas de consultores.
- 1.1.5.7. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- 1.1.5.8. Oficinas y agencias de turismo.

1.1.5.9. Laboratorios clínicos.

Los establecimientos que desempeñen actividades médicas, odontológicas y veterinarias deberán cumplir con la normativa establecida por la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria (ARCSA), Ministerio de Salud Pública y demás instituciones afines.

1.1.6. Organización, promoción y/o gestión de eventos como exposiciones comerciales o empresariales, convenciones, conferencias y reuniones, estén incluidas o no la gestión de esas instalaciones y la dotación de personal necesario para su funcionamiento.

1.1.7. **Servicios de alimentación**

- 1.1.7.1. Restaurantes
- 1.1.7.2. Picanterías
- 1.1.7.3. Pizzerías
- 1.1.7.4. Cafés
- 1.1.7.5. Comida típica
- 1.1.7.6. Comida rápida

Se deberá controlar la emisión de ruidos, no producir humos, gases ni olores, que cumplan con el informe ambiental emitido por la Dirección de Ambiente del GAD Municipal de Milagro o quien haga sus veces, sus normativas y permisos correspondientes, y que toda actividad sea realizada dentro de la línea de fábrica del predio, sin utilizar la vía pública, lo cual será controlado por la Dirección de Seguridad y Convivencia Ciudadana o quien haga sus veces.

1.1.8. **DEL TERMINAL TERRESTRE Y SU CENTRO DE NEGOCIOS**

Las siguientes actividades serán permitidas únicamente dentro de los predios destinados al funcionamiento del Terminal Terrestre y su Centro de Negocios.

- 1.1.8.1. Establecimientos relacionados con el transporte terrestre de pasajeros o carga: explotación de terminales, estaciones de autobuses, de manipulación, despacho y empaque de mercancías y encomiendas
- 1.1.8.2. Locales donde se desempeñen actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados como alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución económica.
- 1.1.8.3. Servicios de alimentación como: restaurantes y servicios móvil de comidas, restaurantes, cevicherías, picanterías, cafeterías, etcétera, incluido comida para llevar, restaurantes de comida rápida, puestos de refrigerio y establecimientos que ofrecen comida para llevar, reparto de pizza, etcétera; heladerías, fuentes de soda, etcétera.
- 1.1.8.4. Supermercados, Comisariatos y afines.
- 1.1.8.5. Locales de actividades financieras y de seguros.
- 1.1.8.6. Las demás actividades que se soliciten previo a informe emitido por la Empresa Pública de Movilidad, Tránsito y Transporte de Milagro EMOVIM-EP.

Todas las actividades solicitadas dentro del Terminal Terrestre y su Centro de Negocios deberán cumplir con lo estipulada por la **“Ordenanza que regula el funcionamiento y administración de la Terminal de Transporte Terrestre de la ciudad de Milagro y el Centro de Negocios”** y los reglamentos establecidos para estos fines por parte de la Empresa Pública de Movilidad, Tránsito y Transporte de Milagro EMOVIM-EP.

1.2. USOS RESTRINGIDOS:**1.2.1. Alojamiento turístico:**

- 1.2.1.1. Hoteles, Hoteles residencias y Hoteles apartamentos.
- 1.2.1.2. Complejos turísticos, hosterías, hostales.

Estos establecimientos estarán emplazados en solares independientes no combinados con otros usos, **en áreas mínimas de 300 m², distanciados a 200 m de establecimientos de educación, cultura y salud**, se deberá controlar la emisión de ruidos, no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que cumplan con el informe ambiental emitido por la Dirección de Ambiente del GAD Municipal de Milagro o quien haga sus veces, sus normativas y permisos correspondientes, y que dispongan de **áreas de estacionamientos/parqueos** de conformidad con las normas de arquitectura según lo dispuesto por la Empresa Pública de Movilidad, Tránsito y Transporte de Milagro EMOVIM-EP.

1.2.2. Talleres artesanales y de bajo impacto como:

- 1.2.2.1. Talleres de rebobinado y reparación de bombas.
- 1.2.2.2. Talleres de electrodomésticos.
- 1.2.2.3. Talleres de motos y bicicletas.

Estos establecimientos estarán emplazados en solares independientes no combinado con otros usos, con **áreas mínimas de 80 m²**, se deberá controlar la emisión de ruidos, no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que cumplan con el informe ambiental emitido por la Dirección de Ambiente del GAD Municipal de Milagro o quien haga sus veces, sus normativas y permisos correspondientes, y que toda actividad sea realizada dentro de la línea de fábrica del predio, sin utilizar la vía pública, lo cual será controlado por la Dirección de Seguridad y Convivencia Ciudadana o quien haga sus veces.

1.2.3. Talleres artesanales y de bajo impacto como:

- 1.2.3.1. Talleres mecánicos automotriz (Vehículos y Motos).
- 1.2.3.2. Talleres de alineación y balanceo de vehículos.
- 1.2.3.3. Talleres de rectificación de motores y afines.
- 1.2.3.4. Talleres de soldadura, enderezado y pintada de carrocería metálica.
- 1.2.3.5. Lubricadoras.
- 1.2.3.6. Vulcanizadoras.
- 1.2.3.7. Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite, etc.
- 1.2.3.8. Talleres Electromecánicos.
- 1.2.3.9. Talleres Radiotécnicos.

Estos establecimientos estarán emplazados en solares independientes no combinado con otros usos, con **áreas mínimas de 100 m²**, se deberá controlar la emisión de ruidos, no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que cumplan con el informe ambiental emitido por la Dirección de Ambiente del GAD Municipal de Milagro o quien haga sus veces, sus normativas y permisos correspondientes, **que se encuentren ubicados en vías cuyo derecho vial sea igual o mayor a 10 metros**, donde la actividad sea realizada dentro de la línea de fábrica del predio,

sin utilizar la vía pública, lo cual será controlado por la Dirección de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

1.2.4. Talleres, bodegas y garajes para maquinarias y/o vehículos pesados y afines, en solares independientes no combinado con otros usos, con **áreas mínimas de 1000 m²**, se deberá controlar la emisión de ruidos, no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que cumplan con el informe ambiental emitido por la Dirección de Ambiente del GAD Municipal de Milagro o quien haga sus veces, sus normativas y permisos correspondientes, y que se encuentren ubicados en vías cuyo derecho vial sea mayor a 10 metros.

1.2.5. Los **comercios de insumos** como:

1.2.5.1. Almacenamiento, depósito, bodega de artículos varios.

1.2.5.2. Almacenamiento, depósito, elaboración de insumos agropecuarios, agroquímicos y forestales

Se deberá controlar la emisión de ruidos, no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que cumplan con el informe ambiental emitido por la Dirección de Ambiente del GAD Municipal de Milagro o quien haga sus veces, sus normativas y permisos correspondientes, y en caso de que el informe ambiental lo requiera, se deberá presentar un plan de emergencia contra incendios avalado por la Empresa Pública Cuerpo de Bomberos de Milagro.

1.2.6. Establecimientos que realicen la venta al por mayor de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos y productos conexos. Al tratarse de ventas de combustibles, se deberá contemplar el cumplimiento de la normativa estipulada por la Agencia de Regulación y Control de Energía y Recursos Naturales No Renovables, y con la Norma Técnica Ecuatoriana, relacionado con el manejo, almacenamiento, transporte y expendio de combustible.

1.1. USOS PROHIBIDOS:

1.1.1. Cría, reproducción, explotación o faenamiento, de aves, aves de corral, animales de pelo, cerdos, caballos y otros equinos, ganado bovino, insectos, reptiles, peces (de agua dulce) incluidos peces ornamentales, truchas, tilapias, etcétera, y de cualquier tipo.

1.1.2. Almacenamiento, procesamiento o venta de desperdicios y desechos metálicos y no metálicos y de otros artículos para convertirlos en materias primas secundarias (Recicladoras o Gestores de Materiales Reciclables)

1.1.3. Servicios de alojamientos prestados: Moteles, Night Club, Casas de Citas, Cabarets.

1.1.4. Establecimientos dedicados a la preparación y servicio de bebidas para su consumo inmediato como: Bares, Tabernas, Coctelerías, Discotecas, Karaokes, Cervecerías y Pubs, Salas de baile, Peñas, Cantinas, Barras-Bar y Similares.

1.1.5. Lugares de esparcimiento como galleras, plazas de toros, etcétera.

1.1.6. Establecimientos que realicen venta al por menor de bebidas alcohólicas (no destinadas al consumo en el lugar de venta) en establecimientos especializados como licorerías y afines.

1.1.7. Gestión (explotación) de máquinas de juegos de azar accionadas con monedas y explotación de casinos, incluidos casinos flotantes, billares, etcétera.

- 1.1.8. Gestión de sitios de Internet dedicados a los juegos de azar virtuales, videojuegos.
- 1.1.9. Establecimientos de venta al por mayor de frutas, hortalizas y especias, de carne, productos cárnicos y de la pesca, de productos lácteos, huevos, grasas y aceites comestibles y otros productos similares.
- 1.1.10. Molienda o pilado de arroz: producción de arroz descascarillado, blanqueado, pulido, semicocido, harina de arroz.
- 1.1.11. Almacenamiento, depósito, distribución o venta al por mayor y menor de materiales de construcción como: ladrillos, ripio, cemento, madera, etcétera en establecimientos especializados.
- 1.1.12. Almacenamiento, depósito, distribución o venta al por menor y mayor de fuel, gas en bombonas, carbón y leña para uso doméstico en establecimientos especializados.
- 1.1.13. Clínicas de Rehabilitación.
- 1.1.14. Taller de Ebanistería y/o Taller de Carpintería, Aserrios, Almacenamiento, y cualquier actividad relacionada con el proceso, fabricación o tratamiento de la madera.
- 1.1.15. Establecimientos dedicados a las actividades de sepultura e incineración de cadáveres humanos o animales y actividades conexas: preparación de los despojos para su inhumación o cremación y servicios de embalsamamiento; prestación de servicios de inhumación y cremación, alquiler de locales especiales en funerarias.
- 1.1.16. Establecimientos donde se otorguen servicios religiosos de honras fúnebres (Salas de Velaciones)
- 1.1.17. Industrias de Mediano, Alto Impacto y Alto Riesgo.

2. ZONA RESIDENCIAL PRODUCTIVA (ZR-PR)

2.1. USOS PERMITIDOS:

2.1.1. Vivienda.

2.1.2. Equipamiento comunitario de alcance barrial

- 2.1.2.1. Educación general básica.
- 2.1.2.2. Asistencia social.
- 2.1.2.3. Cultural.
- 2.1.2.4. Religioso.
- 2.1.2.5. Recreación.
- 2.1.2.6. Organización social.
- 2.1.2.7. Seguridad pública.
- 2.1.2.8. Salud.

2.1.3. Los de **comercio cotidiano relacionados con la venta de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor como:**

- 2.1.3.1. Tienda de abarrotes.
- 2.1.3.2. Panaderías.
- 2.1.3.3. Confeiterías.
- 2.1.3.4. Heladerías.
- 2.1.3.5. Pastelerías.
- 2.1.3.6. Farmacias.
- 2.1.3.7. Droguerías.
- 2.1.3.8. Bazares.
- 2.1.3.9. Ferreterías.
- 2.1.3.10. Papelerías y útiles escolares.
- 2.1.3.11. Centros de impresión y copiado.

2.1.4. Los de **comercio ocasional** relacionados con la venta de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor como:

- 2.1.4.1. Ópticas.
- 2.1.4.2. Librerías.
- 2.1.4.3. Floristerías.
- 2.1.4.4. Perfumerías y cosméticos.
- 2.1.4.5. Productos naturales.
- 2.1.4.6. Almacenes de artesanías
- 2.1.4.7. Almacenes de artículos de arte.
- 2.1.4.8. Almacenes de venta de ropa confecciona en general.
- 2.1.4.9. Almacenes de venta de muebles.
- 2.1.4.10. Almacenes de venta de electrodomésticos.
- 2.1.4.11. Amacenes de venta de equipos, plementos y artículos para deportes.
- 2.1.4.12. Almacenes de venta de todo tipo de partes, componentes, suministros, herramientas y accesorios para vehículos automotores, motos y bicicletas.
- 2.1.4.13. Almacenes de venta de vehículos nuevos o usados.

En estos establecimientos será permitida la exposición y venta de los artículos, sin que sea posible ningún tipo de fabricación, elaboración, producción o mantenimiento de los mismos, así también, será prohibido el uso de la vía pública para la exposición de los artículos en venta, lo cual será controlado por la Dirección de Seguridad y Convivencia Ciudadana o quien haga sus veces.

2.1.5. Los de **servicios personales y afines a la vivienda** como:

- 2.1.5.1. Peluquerías y salones de belleza.
- 2.1.5.2. Gimnasios.
- 2.1.5.3. Laboratorios y estudios fotográficos.
- 2.1.5.4. Servicios de internet y telefonía.
- 2.1.5.5. Lavanderías y tintorerías.
- 2.1.5.6. Servicios de reparación de relojes y afines.

2.1.6. **Servicios profesionales**

- 2.1.6.1. Consultorios médicos y odontológicos.
- 2.1.6.2. Consultorios jurídicos.
- 2.1.6.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
- 2.1.6.4. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- 2.1.6.5. Oficinas de empresas de seguridad privada
- 2.1.6.6. Oficinas de consultores.
- 2.1.6.7. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- 2.1.6.8. Oficinas y agencias de turismo.
- 2.1.6.9. Laboratorios clínicos.

Los establecimientos que desempeñen actividades médicas, odontológicas y veterinarias deberán cumplir con la normativa establecida por la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria (ARCSA), Ministerio de Salud Pública y demás instituciones afines.

2.1.7. De **producción artesanal y manufacturera de bienes** compatibles con la vivienda como:

- 2.1.7.1. Zapaterías
- 2.1.7.2. Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido
- 2.1.7.3. Joyerías
- 2.1.7.4. Talleres de agencia de publicidad
- 2.1.7.5. Imprentas y offsets
- 2.1.7.6. Talleres de reparación y mantenimiento de computadoras

En los establecimientos descritos en el numeral 2.1.7 se deberá controlar la emisión de ruidos, no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, y que cumplan con el informe ambiental emitido por la Dirección de Ambiente del GAD Municipal de Milagro o quien haga sus veces, sus normativas y permisos correspondientes.

- 2.1.8. Explotación de viveros (excepto viveros forestales).
- 2.1.9. Bodegas y garajes para vehículos livianos y afines.

2.2. USOS RESTRINGIDOS:

2.2.1. Alojamiento turístico:

- 2.2.1.1. Hoteles, Hoteles residencias y Hoteles apartamentos.
- 2.2.1.2. Complejos turísticos, hosterías, hostales.

Estos establecimientos estarán emplazados en solares independientes no combinados con otros usos, **en áreas mínimas de 300 m², distanciados a 200 m de establecimientos de educación, cultura y salud**, se deberá controlar la emisión de ruidos, no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que cumplan con el informe ambiental emitido por la Dirección de Ambiente del GAD Municipal de Milagro o quien haga sus veces, sus normativas y permisos correspondientes, y que dispongan de **áreas de estacionamientos/parqueos** de conformidad con las normas de arquitectura según lo dispuesto por la Empresa Pública de Movilidad, Tránsito y Transporte de Milagro EMOVIM-EP.

2.2.2. Talleres artesanales y de bajo impacto como:

- 2.2.2.1. Talleres de rebobinado y reparación de bombas.
- 2.2.2.2. Talleres de electrodomésticos.
- 2.2.2.3. Talleres de motos y bicicletas.

Estos establecimientos estarán emplazados en solares independientes no combinado con otros usos, con **áreas mínimas de 80 m²**, se deberá controlar la emisión de ruidos, no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que cumplan con el informe ambiental emitido por la Dirección de Ambiente del GAD Municipal de Milagro o quien haga sus veces, sus normativas y permisos correspondientes, y que toda actividad sea realizada dentro de la línea de fábrica del predio, sin utilizar la vía pública, lo cual será controlado por la Dirección de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

2.2.3. Talleres artesanales y de bajo impacto como:

- 2.2.3.1. Talleres mecánicos automotriz (Vehículos y Motos).
- 2.2.3.2. Talleres de alineación y balanceo de vehículos.
- 2.2.3.3. Talleres de rectificación de motores y afines.

- 2.2.3.4. Talleres de soldadura, enderezado y pintada de carrocería metálica.
- 2.2.3.5. Lubricadoras.
- 2.2.3.6. Vulcanizadoras.
- 2.2.3.7. Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite, etc.
- 2.2.3.8. Talleres Electromecánicos.
- 2.2.3.9. Talleres Radiotécnicos.

Estos establecimientos estarán emplazados en solares independientes no combinado con otros usos, con **áreas mínimas de 100 m²**, se deberá controlar la emisión de ruidos, no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que cumplan con el informe ambiental emitido por la Dirección de Ambiente del GAD Municipal de Milagro o quien haga sus veces, sus normativas y permisos correspondientes, **que se encuentren ubicados en vías cuyo derecho vial sea igual o mayor a 10 metros**, donde la actividad sea realizada dentro de la línea de fábrica del predio, sin utilizar la vía pública, lo cual será controlado por la Dirección de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

- 2.2.4. Talleres, bodegas y garajes para maquinarias y/o vehículos pesados y afines, en solares independientes no combinado con otros usos, con **áreas mínimas de 1000 m²**, se deberá controlar la emisión de ruidos, no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que cumplan con el informe ambiental emitido por la Dirección de Ambiente del GAD Municipal de Milagro o quien haga sus veces, sus normativas y permisos correspondientes, y que se encuentren ubicados en vías cuyo derecho vial sea mayor a 10 metros.

2.2.5. Los **comercios de insumos** como:

- 2.2.5.1. Almacenamiento, depósito, bodega de artículos varios.
- 2.2.5.2. Almacenamiento, depósito, elaboración de insumos agropecuarios, agroquímicos y forestales

Se deberá controlar la emisión de ruidos, no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que cumplan con el informe ambiental emitido por la autoridad competente del Gad Municipal, sus normativas y permisos correspondientes, y en caso de que el informe ambiental lo requiera, se deberá presentar un plan de emergencia contra incendios avalado por la Empresa Pública Cuerpo de Bomberos de Milagro.

- 2.2.6. Establecimientos que realicen la venta al por mayor de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos y productos conexos. Al tratarse de ventas de combustibles, se deberá contemplar el cumplimiento de la normativa estipulada por la Agencia de Regulación y Control de Energía y Recursos Naturales No Renovables, y con la Norma Técnica Ecuatoriana, relacionado con el manejo, almacenamiento, transporte y expendio de combustible.

2.3. USOS PROHIBIDOS:

- 2.3.1. Cría, reproducción, explotación o faenamiento, de aves, aves de corral, animales de pelo, cerdos, caballos y otros equinos, ganado bovino, insectos, reptiles, peces (de agua dulce) incluidos peces ornamentales, truchas, tilapias, etcétera, y de cualquier tipo.

- 2.3.2. Almacenamiento, procesamiento o venta de desperdicios y desechos metálicos y no metálicos y de otros artículos para convertirlos en materias primas secundarias (Recicladoras o Gestores de Materiales Reciclables)
- 2.3.3. Servicios de alojamientos prestados: Moteles, Night Club, Casas de Citas, Cabarets.
- 2.3.4. Establecimientos dedicados a la preparación y servicio de bebidas para su consumo inmediato como: Bares, Tabernas, Coctelerías, Discotecas, Karaokes, Cervecerías y Pubs, Salas de baile, Peñas, Cantinas, Barras-Bar y Similares.
- 2.3.5. Lugares de esparcimiento como galleras, plazas de toros, etcétera.
- 2.3.6. Establecimientos que realicen venta al por menor de bebidas alcohólicas (no destinadas al consumo en el lugar de venta) en establecimientos especializados como licoreras y afines.
- 2.3.7. Gestión (explotación) de máquinas de juegos de azar accionadas con monedas y explotación de casinos, incluidos casinos flotantes, billares, etcétera.
- 2.3.8. Gestión de sitios de Internet dedicados a los juegos de azar virtuales, videojuegos.
- 2.3.9. Establecimientos de venta al por mayor de frutas, hortalizas y especias, de carne, productos cárnicos y de la pesca, de productos lácteos, huevos, grasas y aceites comestibles y otros productos similares.
- 2.3.10. Molienda o pilado de arroz: producción de arroz descascarillado, blanqueado, pulido, semicocido, harina de arroz.
- 2.3.11. Almacenamiento, depósito, distribución o venta al por mayor y menor de materiales de construcción como: ladrillos, ripio, cemento, madera, etcétera en establecimientos especializados.
- 2.3.12. Almacenamiento, depósito, distribución o venta al por menor y mayor de fuel, gas en bombonas, carbón y leña para uso doméstico en establecimientos especializados.
- 2.3.13. Clínicas de Rehabilitación.
- 2.3.14. Taller de Ebanistería y/o Taller de Carpintería, Aserrios, Almacenamiento, y cualquier actividad relacionada con el proceso, fabricación o tratamiento de la madera.
- 2.3.15. Establecimientos dedicados a las actividades de sepultura e incineración de cadáveres humanos o animales y actividades conexas: preparación de los despojos para su inhumación o cremación y servicios de embalsamamiento; prestación de servicios de inhumación y cremación, alquiler de locales especiales en funerarias.
- 2.3.16. Establecimientos donde se otorguen servicios religiosos de honras fúnebres (Salas de Velaciones)
- 2.3.17. Industrias de Mediano, Alto Impacto y Alto Riesgo.

3. ZONA MIXTA RESIDENCIAL

3.1. USOS PERMITIDOS:

3.1.1. Vivienda.

3.1.2. Servicios profesionales

- 3.1.2.1. Consultorios médicos y odontológicos.
- 3.1.2.2. Consultorios jurídicos.
- 3.1.2.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
- 3.1.2.4. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- 3.1.2.5. Oficinas de empresas de seguridad privada
- 3.1.2.6. Oficinas de consultores.

- 3.1.2.7. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- 3.1.2.8. Oficinas y agencias de turismo.
- 3.1.2.9. Sedes, Asociaciones o cooperativas
- 3.1.2.10. Laboratorios clínicos.

Los establecimientos que desempeñen actividades médicas, odontológicas y veterinarias deberán cumplir con la normativa establecida por la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria (ARCSA), Ministerio de Salud Pública y demás instituciones afines.

3.1.3. Los de **servicios personales** como:

- 3.1.3.1. Peluquerías y salones de belleza.
- 3.1.3.2. Gimnasios.
- 3.1.3.3. Laboratorios y estudios fotográficos.
- 3.1.3.4. Servicios de internet y telefonía.
- 3.1.3.5. Lavanderías y tintorerías.
- 3.1.3.6. Servicios de reparación de relojes y afines.

3.1.4. Los de **comercio ocasional** al por menor como:

- 3.1.4.1. Ópticas.
- 3.1.4.2. Librerías.
- 3.1.4.3. Floristerías.
- 3.1.4.4. Perfumerías y cosméticos.
- 3.1.4.5. Productos naturales.
- 3.1.4.6. Almacenes de artesanías
- 3.1.4.7. Almacenes de artículos de arte.
- 3.1.4.8. Almacenes de venta de ropa confecciona en general.
- 3.1.4.9. Almacenes de venta de muebles.
- 3.1.4.10. Almacenes de venta de electrodomésticos.
- 3.1.4.11. Amacenes de venta de equipos, plementos y artículos para deportes.
- 3.1.4.12. Almacenes de venta de todo tipo de partes, componentes, suministros, herramientas y accesorios para vehículos automotores, motos y bicicletas.
- 3.1.4.13. Almacenes de venta de vehículos nuevos o usados.

En estos establecimientos solo será permitida la exposición y venta de los artículos, sin que sea posible ningún tipo de fabricación, elaboración, producción o mantenimiento de los mismos, así también, será prohibido el uso de la vía pública para la exposición de los artículos en venta, lo cual será controlado por la Dirección de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

3.2. USOS RESTRINGIDOS:

3.2.1. **Alojamiento turístico:**

- 3.2.1.1. Hoteles, Hoteles residencias y Hoteles apartamentos.
- 3.2.1.2. Complejos turísticos, hosterías, hostales.

Estos establecimientos estarán emplazados en solares independientes no combinados con otros usos, **en áreas mínimas de 300 m², distanciados a 200 m de establecimientos de educación, cultura y salud**, se deberá controlar la emisión de ruidos, no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que cumplan con el informe ambiental emitido por la Dirección de Ambiente del GAD Municipal de Milagro o quien haga sus veces, sus normativas y permisos correspondientes, y que

dispongan de **áreas de estacionamientos/parqueos** de conformidad con las normas de arquitectura según lo dispuesto por la Empresa Pública de Movilidad, Tránsito y Transporte de Milagro EMOVIM-EP.

3.2.2. Talleres artesanales y de bajo impacto como:

- 3.2.2.1. Talleres de rebobinado y reparación de bombas.
- 3.2.2.2. Talleres de electrodomésticos.
- 3.2.2.3. Talleres de motos y bicicletas.

Estos establecimientos estarán emplazados en solares independientes no combinado con otros usos, con **áreas mínimas de 80 m²**, se deberá controlar la emisión de ruidos, no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que cumplan con el informe ambiental emitido por la Dirección de Ambiente del GAD Municipal de Milagro o quien haga sus veces, sus normativas y permisos correspondientes, y que toda actividad sea realizada dentro de la línea de fábrica del predio, sin utilizar la vía pública, lo cual será controlado por la Dirección de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

3.2.3. Talleres artesanales y de bajo impacto como:

- 3.2.3.1. Talleres mecánicos automotriz (Vehículos y Motos).
- 3.2.3.2. Talleres de alineación y balanceo de vehículos.
- 3.2.3.3. Talleres de rectificación de motores y afines.
- 3.2.3.4. Talleres de soldadura, enderezado y pintada de carrocería metálica.
- 3.2.3.5. Lubricadoras.
- 3.2.3.6. Vulcanizadoras.
- 3.2.3.7. Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite, etc.
- 3.2.3.8. Talleres Electromecánicos.
- 3.2.3.9. Talleres Radiotécnicos.

Estos establecimientos, estarán emplazados en solares independientes no combinado con otros usos, con **áreas mínimas de 100 m²**, se deberá controlar la emisión de ruidos, no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que cumplan con el informe ambiental emitido por la Dirección de Ambiente del GAD Municipal de Milagro o quien haga sus veces, sus normativas y permisos correspondientes, **que se encuentren ubicados en vías cuyo derecho vial sea igual o mayor a 10 metros**, donde la actividad sea realizada dentro de la línea de fábrica del predio, sin utilizar la vía pública, lo cual será controlado por la Dirección de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

3.2.4. Talleres, bodegas y garajes para maquinarias y/o vehículos pesados y afines, en solares independientes no combinado con otros usos, con **áreas mínimas de 1000 m²**, se deberá controlar la emisión de ruidos, no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que cumplan con el informe ambiental emitido por la Dirección de Ambiente del GAD Municipal de Milagro o quien haga sus veces, sus normativas y permisos correspondientes, y que se encuentren ubicados en vías cuyo derecho vial sea igual o mayor a 10 metros.

3.2.5. Los comercios de insumos como:

- 3.2.5.1. Almacenamiento, depósito, bodega de artículos varios.

3.2.5.2. Almacenamiento, deposito, elaboración de insumos agropecuarios, agroquímicos y forestales

Se deberá controlar la emisión de ruidos, no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que cumplan con el informe ambiental emitido por la Dirección de Ambiente del GAD Municipal de Milagro o quien haga sus veces, sus normativas y permisos correspondientes, y en caso de que el informe ambiental lo requiera, se deberá presentar un plan de emergencia contra incendios avalado por la Empresa Pública Cuerpo de Bomberos de Milagro.

3.2.6. Establecimientos que realicen la venta al por mayor de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos y productos conexos. Al tratarse de ventas de combustibles, se deberá contemplar el cumplimiento de la normativa estipulada por la Agencia de Regulación y Control de Energía y Recursos Naturales No Renovables, y con la Norma Técnica Ecuatoriana, relacionado con el manejo, almacenamiento, transporte y expendio de combustible.

3.3. USOS PROHIBIDOS:

- 3.3.1. Cría, reproducción, explotación o faenamiento, de aves, aves de corral, animales de pelo, cerdos, caballos y otros equinos, ganado bovino, insectos, reptiles, peces (de agua dulce) incluidos peces ornamentales, truchas, tilapias, etcétera, y de cualquier tipo.
- 3.3.2. Almacenamiento, procesamiento o venta de desperdicios y desechos metálicos y no metálicos y de otros artículos para convertirlos en materias primas secundarias (Recicladoras o Gestores de Materiales Reciclables)
- 3.3.3. Servicios de alojamientos prestados: Moteles, Night Club, Casas de Citas, Cabarets.
- 3.3.4. Establecimientos dedicados a la preparación y servicio de bebidas para su consumo inmediato como: Bares, Tabernas, Coctelerías, Discotecas, Karaokes, Cervecerías y Pubs, Salas de baile, Peñas, Cantinas, Barras-Bar y Similares.
- 3.3.5. Lugares de esparcimiento como gallerías, plazas de toros, etcétera.
- 3.3.6. Establecimientos que realicen venta al por menor de bebidas alcohólicas (no destinadas al consumo en el lugar de venta) en establecimientos especializados como licorerías y afines.
- 3.3.7. Gestión (explotación) de máquinas de juegos de azar accionadas con monedas y explotación de casinos, incluidos casinos flotantes, billares, etcétera.
- 3.3.8. Gestión de sitios de Internet dedicados a los juegos de azar virtuales, videojuegos.
- 3.3.9. Establecimientos de venta al por mayor de frutas, hortalizas y especias, de carne, productos cárnicos y de la pesca, de productos lácteos, huevos, grasas y aceites comestibles y otros productos similares.
- 3.3.10. Molienda o pilado de arroz: producción de arroz descascarillado, blanqueado, pulido, semicocido, harina de arroz.
- 3.3.11. Almacenamiento, depósito, distribución o venta al por mayor y menor de materiales de construcción como: ladrillos, ripio, cemento, madera, etcétera en establecimientos especializados.
- 3.3.12. Almacenamiento, deposito, distribución o venta al por menor y mayor de fuel, gas en bombonas, carbón y leña para uso doméstico en establecimientos especializados.
- 3.3.13. Clínicas de Rehabilitación.

- 3.3.14. Taller de Ebanistería y/o Taller de Carpintería, Aserrios, Almacenamiento, y cualquier actividad relacionada con el proceso, fabricación o tratamiento de la madera.
- 3.3.15. Establecimientos dedicados a las actividades de sepultura e incineración de cadáveres humanos o animales y actividades conexas: preparación de los despojos para su inhumación o cremación y servicios de embalsamiento; prestación de servicios de inhumación y cremación, alquiler de locales especiales en funerarias.
- 3.3.16. Establecimientos donde se otorguen servicios religiosos de honras fúnebres (Salas de Velaciones)
- 3.3.17. Industrias de Mediano, Alto Impacto y Alto Riesgo.

CAPÍTULO IX VIALIDAD

Artículo 12.- La jerarquía vial dentro del polígono de intervención considera la red vial de las vías expresas, arteriales y colectoras establecidas en el Ordenanza Vigente de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

En estos tramos viales se prohíbe la venta informal en todo el derecho vial, y las actividades comerciales deberán estar contempladas dentro de la línea de fábrica del predio colindante a las vías.

Para locales colindantes a estas vías, será obligatorio el espacio para parqueos, conforme a lo establecido mediante informe por la Empresa Pública de Movilidad Milagro EMOVIM-EP.

Tabla 6. Red vial establecida en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente

Jerarquía Vial		Nomenclatura Referencial	Tramo	Sección de Vía	Número de Carriles	Ancho de Carril	Espaldón Central	Espaldón y Cuneta por Lateral	Parterre	Muro Central	Acera	Pendientes	Ciclovia	Velocidad Recomendada
Clasificación	Abreviatura													
EXPRESA 4	E4	E4	DESDE LA E25 HASTA LA VÍA ARTERIAL A1-1	50,00	2	3,65	2	2,50	NO	NO	NO	5 a 10	CON POSIBILIDAD DE ACOGER CICLOVÍA	80k m/h
ENLACE EXPRESA	E4-1	E4-1	DESDE LA VÍA EXPRESA E4 HASTA LA VÍA ENLACE ARTERIAL A1-4-1 (ENLACE VÍA LAS AVISPAS)	23,30	2	3,50	0,4	1,50	1,5	NO	2,00	5 a 10	CON POSIBILIDAD DE ACOGER CICLOVÍA	80k m/h
ENLACE EXPRESA	E4-2	E4-2	DESDE EL ENLACE EXPRESA E4-1 HASTA LA VÍA ARTERIAL A1-1 (VÍA MILAGRO KM 26)	30,00	2	3,50	0,4	1,50	1,5	NO	2,00	5 a 10	CON POSIBILIDAD DE ACOGER CICLOVÍA	80k m/h
ARTERIAL 1	A1-1	VÍA MILAGRO KM 26	DESDE INTERSECCIÓN CON LA VÍA EXPRESA E4 HASTA LA AV. COLÓN	23,20	2	3,65	no	1,50	1,6	NO	2,00	5 a 10	CON POSIBILIDAD DE ACOGER CICLOVÍA	70k m/h
ENLACE ARTERIAL 1	A1-4-1	ENLACE VÍA LAS AVISPAS: DESDE LA VÍA ARTERIAL A1-1 HASTA INTERCEPTAR CON EL POLÍGONO DE INTERVENCIÓN		17,00	2	3,00	NO	1,00	NO	NO	1,50	5 a 10	CON POSIBILIDAD DE ACOGER CICLOVÍA	70k m/h

COLECTORA 1	C1-26-1	C1-26-1	DESDE LA VÍA ARTERIAL A1-1 HASTA INTERCEPTAR CON LA VÍA COLECTORA C1-26-2	16,0 0	3	(2) 3,00 y (1) de 3,50	0,5 0	0,50	NO	N O	2,5 0	5 a 10	CON POSIBILIDA D DE ACOGER CICLOVÍA	30k m/h
COLECTORA 1	C1-26-2	C1-26-2	DESDE LA VÍA COLECTORA C1-26-1 HASTA LA VÍA EXPRESA E4	14,6 0	3	(2) 3,00 y (1) 3,50	0,5 0	0,50	NO	N O	1,8 0	5 a 10	CON POSIBILIDA D DE ACOGER CICLOVÍA	30k m/h

Artículo 13.- Criterios técnicos de diseño. –Para la malla vial propuesta correspondiente a vías colectoras, locales, de barrio, compartidas y peatonales que atraviesan el polígono de intervención se definen de acuerdo a la normativa técnica detallada a continuación, la cual describe la clasificación vial, función, derechos de vía y sección de diseño.

Estos criterios deberán considerarse para el diseño vial de nuevos tramos viales dentro del polígono de intervención, según las posibilidades de la realidad del sitio.

1. VÍAS COLECTORAS (V3')

- a. **Función:** Son las que unen a las calles arteriales con las calles locales, proporcionando también acceso a los predios colindantes, y en algunos casos a las vías expresas cuando no es posible hacerlo por intermedio de las vías arteriales. Por su función cumplen con las características de uso, sin embargo, por su condición física, no cumplen con alguno o varios de los parámetros.
- b. **Derecho de Vía:** 15-30m
- c. **Sección de Diseño:** Multimodal 2 ó más carriles, de mínimo 2,80 y máximo 3,50 y aceras mínimo de 1,80 m, en casos donde la sección lo permita se usará ciclo vía y arbolado en aceras.
- d. **Velocidad Recomendada Urbana:** 30 km/h
- e. **Velocidad Máxima en cumplimiento de Seguridad Vial:** 50 a 70 km/h

2. VÍAS COLECTORAS (V3)

- a. **Función:** Son las que unen a las calles arteriales con las calles locales, proporcionando también acceso a los predios colindantes, y en algunos casos a las vías expresas cuando no es posible hacerlo por intermedio de las vías arteriales.
- b. **Derecho de Vía:** 15-30m
- c. **Sección de Diseño:** Multimodal 2 ó más carriles, de mínimo 2,80 y máximo 3,50 y aceras mínimo de 1,80 m, en casos donde la sección lo permita se usará ciclo vía y arbolado en aceras.
- d. **Velocidad Recomendada Urbana:** 30 km/h
- e. **Velocidad Máxima en cumplimiento de Seguridad Vial:** 50 a 70 km/h

3. VÍAS LOCALES (V4)

- a. **Función:** Son destinadas al tránsito multimodal interior barrial en coexistencia de corta distancia y baja velocidad con prioridad para los no motorizados y el transporte público.
- b. **Derecho de Vía:** 12 a 15m
- c. **Sección de Diseño:** Multimodal, prioridad para el transporte no motorizado, dos carriles de mínimo 2,8 y máximo 3,30m permiten estacionamiento lateral, aceras min. 1,80 m y cruces peatonales a nivel de acera.
- d. **Velocidad Recomendada Urbana:** 10-30 km/h
- e. **Velocidad Máxima en cumplimiento de Seguridad Vial:** 30 km/h

4. VÍA DE BARRIO (V5)

- a. **Función:** Son aquellas que permiten el acceso a zonas residenciales, destinadas al tránsito multimodal interior barrial en coexistencia de corta distancia y baja velocidad con prioridad para los no motorizados.

b. Derecho de Vía: 10 a 12m

c. Sección de Diseño: Multimodal, prioridad para el transporte no motorizado, dos carriles de mínimo 2,80 m y máximo 3,00 m, permite estacionamiento a uno de sus lados, aceras de mínimo 1,80 m y cruces peatonales a nivel de acera.

d. Velocidad Recomendada Urbana: 10-20 km/h

e. Velocidad Máxima en cumplimiento de Seguridad Vial: 20 km/h

5. VÍA COMPARTIDA(V6)

a. Función: Son aquellas para uso compartido entre vehículos motorizados y no motorizados, baja velocidad y prioridad para el peatón.

b. Derecho de Vía: 8 a 10m.

c. Sección de Diseño: Plataforma única, permite circulación controlada de vehículos y estacionamiento; un carril de mínimo 2,80 m de ancho para transporte privado y acera mínimo de 1,80 m.

d. Velocidad Recomendada Urbana: 10-20 km/h

e. Velocidad Máxima en cumplimiento de Seguridad Vial: 20 km/h

6. VÍA PEATONAL (V7)

a. Función: Son aquellas calles que facilitan las relaciones sociales, turísticas, comerciales y patrimoniales además de dar prioridad al tránsito peatonal se diseñaran en plataforma única y se controlara el acceso vehicular solo en condiciones excepcionales como emergencia o transporte de bienes.

b. Derecho de Vía: mínimo 6

c. Sección de Diseño: Sección variable de acuerdo a función en la ciudad. plataforma única, deberán tener bolardos y accesibilidad vehicular de emergencia y se prohíbe el acceso vehicular privado y el estacionamiento de vehículos

Artículo 14.- Malla vial local propuesta. –Los tramos viales para el polígono de intervención quedan definidos a continuación:

En estos tramos viales se prohíbe la venta informal en todo el derecho vial, y las actividades comerciales deberán estar contempladas dentro de la línea de fábrica del predio colindante a las vías.

JERARQUÍA VIAL		NOMBRE REFERENCIAL	TRAMO	SECCIÓN DE VÍA	NÚMERO DE CARRILES	ANCHO DE CARRILES	ESPALDÓN CENTRAL	ESPALDÓN Y CUNETA POR LATERAL	PARTERRE	MURO CENTRAL	ACERA	PENDIENTES	CICLOVÍA	VELOCIDAD RECOMENDADA	
CLASIFICACIÓN	ABREVIATURA														
COLECTORA 1	V3	CALLE 1	DESDE LA VÍA EXPRESA E4 HASTA LA VÍA ENLACE ARTERIAL A1-4-1 (ENLACE VÍA A LAS AVISPAS)	10,00	2	2,80	N	0,40	N	N	1,80	5 A 10	COMPARTIDA	30KM/H	
LOCAL	V4	CALLE 4	DESDE LA CALLE H HASTA LA VÍA ENLACE ARTERIAL A1-4-1 (ENLACE VÍA A LAS AVISPAS)	12,00	2	3,50	N	0,50	N	N	2,00	5 A 10	COMPARTIDA	10-30KM/H	
LOCAL	V4	VÍA INTERNA PROYECTO	DESDE LA VÍA EXPRESA E4 HASTA LA VÍA ENLACE EXPRESA E4-2	SEGÚN LO INDICADO EN EL PROYECTO										COMPARTIDA	10-30KM/H
VÍA DE BARRIO	V5	CALLE B	DESDE LA VÍA ENLACE EXPRESA E4-1 HASTA LA CALLE 1	10,00	2	2,80	N	0,40	N	N	1,80	5 A 10	COMPARTIDA	10-20KM/H	
VÍA DE BARRIO	V5	CALLE F	DESDE LA VÍA ENLACE EXPRESA E4-1 HASTA LA CALLE 1	10,00	2	2,80	N	0,40	N	N	1,80	5 A 10	COMPARTIDA	10-20KM/H	
VÍA DE BARRIO	V5	CALLE K	DESDE LA VÍA COLECTORA C1-26-2 HASTA LA CALLE 11	10,00	2	2,80	N	0,40	N	N	1,80	5 A 10	COMPARTIDA	10-20KM/H	
VÍA DE BARRIO	V5	CALLE 10	DESDE LA VÍA COLECTORA C1-26-1 HASTA LA VÍA EXPRESA E4	10,00	2	2,80	N	0,40	N	N	1,80	5 A 10	COMPARTIDA	10-20KM/H	
VÍA COMPARTIDA	V6	CALLE A-1	DESDE LA CALLE 1 HASTA LA CALLE 4	9,00	1	3,00	N	0,40	N	N	1,80	5 A 10	COMPARTIDA	10-20KM/H	
VÍA COMPARTIDA	V6	CALLE A-2	DESDE LA CALLE 4 HASTA LA CALLE 6-1	9,00	1	3,00	N	0,40	N	N	1,80	5 A 10	COMPARTIDA	10-20KM/H	
VÍA COMPARTIDA	V6	CALLE C	DESDE LA CALLE 1 HASTA LA CALLE 4	9,00	1	3,00	N	0,40	N	N	1,80	5 A 10	COMPARTIDA	10-20KM/H	

VÍA COMPART IDA	V6	CALLE D	DESDE LA CALLE 4 HASTA LA CALLE 6-2	9,0 0	1	3, 00	N O	0,40	N O	N O	1,8 0	5 A 10	COMPARTI DA	10- 20KM/H
VÍA COMPART IDA	V6	CALLE E	DESDE LA CALLE 1 HASTA LA CALLE 4	9,0 0	1	3, 00	N O	0,40	N O	N O	1,8 0	5 A 10	COMPARTI DA	10- 20KM/H
VÍA COMPART IDA	V6	CALLE G	DESDE LA CALLE 3 HASTA LA VÍA ENLACE EXPRESA E4-1	9,0 0	1	3, 00	N O	0,40	N O	N O	1,8 0	5 A 10	COMPARTI DA	10- 20KM/H
VÍA COMPART IDA	V6	CALLE H	DESDE LA CALLE 4 HASTA LA CALLE 5	9,0 0	1	3, 00	N O	0,40	N O	N O	1,8 0	5 A 10	COMPARTI DA	10- 20KM/H
VÍA COMPART IDA	V6	CALLE I	DESDE LA CALLE 10 HASTA LA VÍA ARTERIAL A1-1	9,0 0	1	3, 00	N O	0,40	N O	N O	1,8 0	5 A 10	COMPARTI DA	10- 20KM/H
VÍA COMPART IDA	V6	CALLE J	DESDE LA CALLE 8 HASTA LA CALLE 10	10, 00	1	3, 50	N O	0,40	N O	N O	1,8 0	5 A 10	COMPARTI DA	10- 20KM/H
VÍA COMPART IDA	V6	CALLE 2	DESDE LA CALLE B HASTA LA CALLE A	9,0 0	1	3, 00	N O	0,40	N O	N O	1,8 0	5 A 10	COMPARTI DA	10- 20KM/H
VÍA COMPART IDA	V6	CALLE 3	DESDE LA CALLE G HASTA LA CALLE B	9,0 0	1	3, 00	N O	0,40	N O	N O	1,8 0	5 A 10	COMPARTI DA	10- 20KM/H
VÍA COMPART IDA	V6	CALLE 5	DESDE LA CALLE H HASTA LA CALLE F	9,0 0	1	3, 00	N O	0,40	N O	N O	1,8 0	5 A 10	COMPARTI DA	10- 20KM/H
VÍA COMPART IDA	V6	CALLE 6-1	DESDE LA CALLE A HASTA LA VÍA ENLACE ARTERIAL A1-4-1 (ENLACE VÍA A LAS AVISPAS)	8,0 0	1	3, 20	N O	0,40	N O	N O	2,0 0	5 A 10	COMPARTI DA	10- 20KM/H
VÍA COMPART IDA	V6	CALLE 6-2	DESDE LA CALLE F HASTA LA CALLE A	9,0 0	1	3, 00	N O	0,40	N O	N O	1,8 0	5 A 10	COMPARTI DA	10- 20KM/H
VÍA COMPART IDA	V6	CALLE 7	DESDE LA VÍA EXPRESA E4 HASTA LA CALLE G	9,0 0	1	3, 00	N O	0,40	N O	N O	1,8 0	5 A 10	COMPARTI DA	10- 20KM/H

VÍA COMPART IDA	V6	CALLE 8	DESDE LA VÍA COLECTORA C1-26-1 HASTA LA CALLE E	10, 00	2	2, 80	N O	0,40	N O	N O	1,8 0	5 A 10	COMPARTI DA	10- 20KM/H
VÍA COMPART IDA	V6	CALLE 9	DESDE LA VÍA COLECTORA C1-26-1 HASTA LA CALLE E	10, 00	2	2, 80	N O	0,40	N O	N O	1,8 0	5 A 10	COMPARTI DA	10- 20KM/H
VÍA COMPART IDA	V6	CALLE 11	DESDE LA VÍA COLECTORA C1-26-1 HASTA LA CALLE I	10, 00	2	2, 80	N O	0,40	N O	N O	1,8 0	5 A 10	COMPARTI DA	10- 20KM/H

TITULO II
CAPÍTULO I
DISPOSICIÓN GENERAL

Primera. - En todos los tramos viales contemplados dentro del polígono de intervención, se prohíbe la venta informal en todo el derecho vial (calzada, parterres, aceras, bordillos, berma y demás espacio de carácter público), debiendo realizarse las actividades comerciales dentro de la línea de fábrica del predio colindante a las vías, lo cual será controlado por la Dirección de Seguridad y Convivencia Ciudadana; y en aquellos casos de requerir la actividad comercial, deberá obtener permiso del GAD Municipal que contenga los informes de factibilidad de la Coordinación de Urbanismo, Arquitectura y Construcción, y de la Empresa Pública de Movilidad Milagro EMOVIM-EP.

Segunda. - Se prohíbe la colocación, construcción o instalación de publicidad de cualquier tipo en todo el derecho vial (calzada, parterres, aceras, bordillos, berma y demás espacio de carácter público), que impida la libre circulación peatonal y el estacionamiento de vehículos.

Tercera. - Para todos los usos que no han sido expresamente permitidos en cada zonificación y que deberán reubicarse en los sectores en los que se permite su emplazamiento, tendrán un plazo máximo de hasta 2 años. De esta situación notificará a los propietarios de los establecimientos, la Dirección de Seguridad y Convivencia Ciudadana. Esta medida de reubicación en 2 años, no aplicará para aquellos establecimientos, cuya actividad ha sido consolidada por más de 10 años y que cuenta con la documentación y permisos correspondientes, para los cuales será permitido su renovación de permiso, previo al cumplimiento de las normativas de estacionamiento y de movilidad establecidas en la presente ordenanza y al informe de factibilidad emitido por la Coordinación de Urbanismo, Arquitectura y Construcción.

Cuarta. - Los establecimientos, locales comerciales, o negocio que desempeñen cualquier tipo de actividad comercial, deberán disponer de áreas de estacionamientos de conformidad con lo dispuesto según el polígono de intervención territorial donde se ubique el predio **(1 por c/0,75m² de área comercial)** de acuerdo al Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente.

Quinta. - Los establecimientos, locales comerciales, o negocio que desempeñen cualquier tipo de actividad comercial, que requieran del abastecimiento de productos en vehículos mayores a 3,5 toneladas, deberán solicitar una autorización de circulación emitida por la Empresa Pública de Movilidad, Tránsito y Transporte de Milagro EMOVIM-EP.

Sexta. - Los establecimientos, locales comerciales, o negocio que desempeñen cualquier tipo de actividad comercial, con una superficie de construcción mayor a 100 m², deberán, presentar un estudio de impacto vial para su aprobación ante Empresa Pública de Movilidad, Tránsito y Transporte de Milagro EMOVIM-EP, previo a ingresar un requerimiento para emisión del Certificado de Uso Suelo.

Séptima. - Para los talleres que ocupen superficies de construcción superiores a 100 m² será obligatorio que dispongan de áreas para estacionamientos de acuerdo con lo sugerido por la Empresa Pública de Movilidad, Tránsito y Transporte de Milagro EMOVIM-EP.

Octava. - Los establecimientos, locales comerciales, o negocio que desempeñen cualquier tipo de actividad comercial y en los cuales sea obligatorio el área de estacionamiento pero que no cuenten con un espacio para aquello, deberán solicitar una Autorización de

Estacionamiento a la Empresa Pública de Movilidad, Tránsito y Transporte de Milagro EMOVIM-EP.

Novena. - Los establecimientos, locales comerciales, o negocio que desempeñen cualquier tipo de actividad comercial, que no cuenten con un espacio para la carga y descarga de productos y requiera realizar esta actividad en la vía pública, deberán solicitar una Autorización de Carga y Descarga a la Empresa Pública de Movilidad, Tránsito y Transporte de Milagro EMOVIM-EP.

Décima. - Para los predios situados en la Zona Residencial Productiva (ZRP), y que dentro de los mismos se encuentre ubicada la construcción de más de una edificación o vivienda antes de la aprobación de la presente ordenanza, se dispone el plazo de 1 año a partir de la vigencia de la presente ordenanza, para que proceda con su respectiva regularización y actualización catastral, considerando la malla vial propuesta para este sector y cumpliendo con los requisitos y procesos determinados por el Gad Municipal del cantón Milagro.

Décimo primera. - Para aquellos predios situados en la Zona Residencial Productiva (ZRP), que contengan edificaciones consolidadas que determinen la división de un predio en sitio y que no cumplan con el área mínima establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y el polígono de intervención territorial (PIT) vigente, se podrá someter a división, previo a informe favorable de la Coordinación Institucional de Urbanismo, Arquitectura y Construcción. Las vías propuestas en los proyectos de división, subdivisión y fraccionamiento deberán considerar un mínimo de derecho vial de 8,00 metros.

Décimo segunda. - Los criterios técnicos de diseño vial establecidos en el artículo 13 de la presente ordenanza, deberán aplicarse para el diseño de nuevos tramos viales ajustándose a la realidad del sitio.

Décimo tercera. - Para la emisión de un permiso de construcción para edificaciones que contengan más de tres niveles (considérese tres niveles para edificaciones con planta baja + 2 pisos), será necesario presentar el respectivo plano estructural, el cual deberá constar con la firma y número de registro Senescyt del responsable técnico (Arquitecto/Ingeniero civil).

En caso de edificaciones cuya altura sea menor a tres niveles (considérese tres niveles para edificaciones con planta baja + 2 pisos) y que se evidencien condiciones estructurales particulares, se deberá presentar el plano estructural, el cual deberá constar con la firma y número de registro Senescyt del responsable técnico (Arquitecto/Ingeniero civil), según lo dispuesto por la Coordinación Institucional de Urbanismo, Arquitectura y Construcción.

Para edificaciones que contengan más de cuatro niveles (considérese cuatro niveles para edificaciones con planta baja + 3 pisos), será necesario presentar el respectivo **plano estructural** y el **estudio de suelo** correspondiente, los cuales deberán contener la firma y número de registro Senescyt del o los responsable/s técnico/s (Arquitecto/Ingeniero civil).

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera.- Para los usos de suelo ya existentes y que no cuentan con permisos de funcionamiento, con excepción de los usos de vivienda, los propietarios de los diferentes tipos de establecimientos comerciales, de servicios y artesanales, están en la obligación, a partir de la notificación respectiva y en el plazo máximo de un año, de solicitar en la

Coordinación de Urbanismo, Arquitectura y Construcción el correspondiente permiso, el cual será extendido con estricto apego a las disposiciones de esta Ordenanza.

Segunda. - Para los usos de suelo ya existentes y que cuentan con permisos de funcionamiento, **podrán ser renovados**, considerando que la solicitud sea presentada por el mismo propietario/representante de la actividad comercial registrado en el RUC y para la misma actividad, a excepción de los establecimientos y actividades contempladas como prohibidas, para lo cual, se deberá analizar su factibilidad por parte de la Coordinación Urbanismo, Arquitectura y Construcción.

Tercera. - Para todos los usos que no han sido expresamente permitidos en cada zonificación y que deberán reubicarse en los sectores en los que se permite su emplazamiento, tendrán un plazo máximo de hasta 2 años. De esta situación notificará a los propietarios de los establecimientos, la Dirección de Seguridad y Convivencia Ciudadana. Esta medida de reubicación en 2 años, no aplica para aquellos establecimientos, cuya actividad ha sido consolidada por más de 10 años y que cuenta con la documentación y permisos correspondientes, para los cuales será permitido su renovación de permiso, previo al cumplimiento de las normativas de estacionamiento y de movilidad establecidas en la presente ordenanza y al informe de factibilidad emitido por la Coordinación de Urbanismo, Arquitectura y Construcción.

DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial y dominio web institucional www.milagro.gob.ec, y tendría inmediata aplicación dentro de la jurisdicción o circunscripción territorial del Cantón San Francisco de Milagro.

Dada y firmada en la ciudad de Milagro, a los dieciséis días del mes de diciembre del dos mil veintidós.



Firmado electrónicamente por:
**JOSE FRANCISCO
ASAN WONSANG**

Ing. Francisco Asan Wonsang,
**ALCALDE DEL CANTON
SAN FRANCISCO DE MILAGRO**



Firmado electrónicamente por:
**FRANCISCA PILAR
RODRIGUEZ QUINTO**

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

CERTIFICO.- Que la "**ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE USO DE SUELO DEL ÁREA DONDE SE UBICA EL TERMINAL DE TRANSPORTE TERRESTRE, SU CENTRO DE NEGOCIOS, Y SU ÁREA DE INFLUENCIA**", fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en Sesiones Ordinarias del 21 de noviembre y 16 de diciembre del 2022, en primero y segundo debate, respectivamente.

Milagro, 19 de diciembre del 2022.



Firmado electrónicamente por:
**FRANCISCA PILAR
RODRIGUEZ QUINTO**

Abg. 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 **"ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE USO DE SUELO DEL ÁREA DONDE SE UBICA EL TERMINAL DE TRANSPORTE TERRESTRE, SU CENTRO DE NEGOCIOS, Y SU ÁREA DE INFLUENCIA"**, y dispongo su publicación en la Gaceta Oficial Municipal; y, dominio web institucional www.milagro.gob.ec, sin perjuicio de su publicación el Registro Oficial.

Milagro, 20 de diciembre del 2022.



Firmado electrónicamente por:
**JOSE FRANCISCO
ASAN WONSANG**

Ing. Francisco Asan Wonsang,
ALCALDE DEL CANTON SAN FRANCISCO DE MILAGRO

Sancionó y Ordenó la promulgación a través de la Gaceta Oficial Municipal; y, dominio web institucional www.milagro.gob.ec, la presente **"ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL DE USO DE SUELO DEL ÁREA DONDE SE UBICA EL TERMINAL DE TRANSPORTE TERRESTRE, SU CENTRO DE NEGOCIOS, Y SU ÁREA DE INFLUENCIA"**, el Ing. Francisco Asan Wonsang, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, el veinte de diciembre del 2022. **LO CERTIFICO.**

Milagro, 20 de diciembre del 2022.



Firmado electrónicamente por:
**FRANCISCA PILAR
RODRIGUEZ QUINTO**

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

EL LEGISLATIVO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON VENTANAS

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que, el Art. 66, numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental, y que el derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que 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;

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el Art. 264, numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, establecen que los Gobiernos Municipales serán responsables de 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, y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 Art. 415 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el Estado y los Gobiernos Autónomos Descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

Que, el Art. 54, literal c) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización establece que a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dentro de sus funciones, facultades y competencias les corresponde: establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, el Art. 55, literal b) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización establece que a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dentro de sus funciones, facultades y competencias les corresponde: ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón;

Que, el Art. 56 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización prescribe que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal;

Que, el Art. 57, literales a) y x) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización prescriben que son atribuciones del Concejo, la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y, 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 Art. 414, párrafo primero del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización contempla que constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados, los bienes muebles e inmuebles que se determinen en la ley de creación, los que adquieran en el futuro a cualquier título, las herencias, legados y donaciones realizadas a su favor, así como, los recursos que provengan de los ingresos propios y de las asignaciones del presupuesto general del Estado;

Que, el Art. 415 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización establece son bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, aquellos sobre los cuales ejercen dominio y que dichos bienes se dividen en: bienes del dominio privado y bienes del dominio público, siendo que estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público;

Que, el Art. 419, literal c) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización establece que constituyen bienes del dominio

privado, entre otros, los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;

Que, el Art. 423 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización prescribe que los bienes de cualquiera de las categorías establecidas, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno Autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros;

Que, el Art. 435 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización establece que a los Gobiernos Autónomos Descentralizados establece que los bienes del dominio privado deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines;

Que, el Art. 436 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización establece que los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ventanas, en uso de sus facultades, tiene como principio fundamental impulsar el desarrollo y mejorar el nivel de vida de la población. Este principio conlleva a asumir su responsabilidad con una visión integral, que engloba los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales en armonía con su territorio; en procura de un desarrollo justo, equitativo de toda la población;

Que, el ejercicio y garantía del derecho a la propiedad sobre el suelo es condición para el fomento del desarrollo, la satisfacción de las necesidades fundamentales, el goce efectivo del derecho a la vivienda, el hábitat y la conservación del ambiente;

Que, la ausencia de garantías y derechos sobre la posesión del suelo, favorece prácticas especulativas y la obtención de beneficios injustos, por lo que la Municipalidad debe evitar y controlar estas irregularidades mediante procedimientos administrativos normalizados, claros y democráticos.

En ejercicio de sus facultades y atribuciones legalmente establecidas en los diferentes cuerpos normativos, expide la siguiente la:

ORDENANZA PARA LA INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS, AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA, ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL; Y ADJUDICACIONES FORZOSAS DE FAJAS MUNICIPALES.

CAPÍTULO I

GENERALIDADES:

Art. 1.- Objeto de la Ordenanza.- Esta ordenanza tiene por objeto establecer los procedimientos de incorporación de bienes inmuebles vacantes o mostrencos, al patrimonio municipal; titularización administrativa de predios en favor de sus poseedores; adjudicación de bienes inmuebles del patrimonio municipal; y, adjudicaciones forzosas de fajas municipales, de acuerdo a lo que dispone el Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Orgánico Administrativo (COA), y más normas internas de carácter local relacionadas.

Art. 2.- Finalidad de la Ordenanza.- Esta ordenanza tiene como finalidad:

- 1) Incorporar al patrimonio municipal, si es el caso, de conformidad con lo establecido en la ley, los bienes inmuebles que se encuentren vacantes o mostrencos, ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros urbano-parroquiales y asentamientos declarados como urbanos dentro de la jurisdicción del cantón Ventanas, los cuales servirán para la consolidación de asentamientos de hecho y nuevos asentamientos humanos o implementación de planes de vivienda y desarrollo social;
- 2) Regularizar la tenencia de los predios dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros urbano-parroquiales y asentamientos declarados como urbanos dentro de la jurisdicción del cantón Ventanas, en favor de sus poseedores;

- 3) Otorgar los respectivos títulos de propiedad a las personas naturales o jurídicas que se encuentran en posesión de dichos bienes y cumplan con los requisitos establecidos en la ley y el presente cuerpo normativo;
- 4) Normar el proceso de adjudicación de bienes inmuebles del patrimonio municipal y fajas municipales;
- 5) Regular y planificar un crecimiento ordenado y sostenido de las zonas mencionadas en esta ordenanza y en general, ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo urbano;

Art. 3.- Ámbito de aplicación.- La presente ordenanza es aplicable para todos los siguientes casos:

- a) Los predios mostrencos o que se encuentren vacantes, ubicados en el área urbana, zonas de expansión urbana, centros urbano-parroquiales, asentamientos declarados como urbanos, que por necesidad institucional para implementar planes de desarrollo social o protección ambiental, sean considerados por el GAD Municipal de Ventanas, previo informe de la Dirección de Planeamiento Urbano.
- b) Los predios circunscritos en el perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros urbano-parroquiales y asentamientos declarados como urbanos en la jurisdicción del cantón Ventanas que estando en posesión de personas naturales o jurídicas, que no poseen un título de propiedad legítimamente reconocido, privándose con ello, de todos los beneficios sociales que la ley les otorga como titulares de la propiedad.
- c) Los bienes declarados de uso público, con el propósito exclusivo de la conformación de nuevos centros urbanos o la consolidación de centros urbanos de hecho y, que se acogen de forma consensuada al cambio de uso de suelo, de rural a urbano, previa la aprobación de la Autoridad Agraria Nacional.

No podrán ser objeto de titularización o adjudicación, los predios que incluyan o contengan áreas de protección forestal, las áreas de riesgos geológicos, las áreas correspondientes a esteros, humedales, riberas de los ríos, y sus márgenes

de protección, y los bienes que pertenezcan al patrimonio del Estado o a cualquiera de sus Instituciones.

Art. 4.- Términos y definiciones.

- Posesionario.- Persona natural, con capacidad legal para obligarse por sí misma sin el ministerio de otra, o persona jurídica, de carácter privado o público, que ha permanecido en tenencia de un predio con ánimo de señor y dueño, de forma pública, pacífica e ininterrumpida por un lapso mayor a cinco años.

- Beneficiarios.- Son las personas naturales o jurídicas, de derecho privado o público, que luego de cumplir con todos los requisitos del respectivo proceso de titularización o adjudicación, acceden a la posibilidad de legalizar o adquirir la tenencia de un predio.

- Predio.- Es una pertenencia o bien inmueble de una cierta extensión superficial, perfectamente delimitado, sobre el cual, puede o no existir construcciones o servicios básicos; ubicados en el sector urbano del territorio cantonal.

- Bienes vacantes o mostrencos.- Son inmuebles sin dueño conocido o abandonados por quien o quienes lo eran, por lo cual, se presume que no pertenecen a nadie y están sin uso; se considera igualmente a aquellos bienes que en los catastros se desconoce el nombre del propietario, ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros urbano-parroquiales y asentamientos declarados como urbanos dentro de la jurisdicción del cantón Ventanas.

- Lotes.- Son aquellos terrenos en los cuales es posible levantar una construcción independiente a las existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. En caso de lotes municipales, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.

- Fajas.- Se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios, por lo tanto, solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta o adjudicación forzosa, por los propietarios de los predios colindantes.

- Titularización administrativa.- Acto administrativo público a través del cual, el Gobierno Municipal adjudica derechos y obligaciones de manera directa a él/los beneficiarios que han estado en posesión del bien inmueble por más de cinco años y que han cumplido los requisitos y procedimientos sancionados en la presente norma.

- Adjudicación.- Es el acto administrativo público de disposición o enajenación, a través del cual, el Gobierno Municipal transfiere y titula el dominio de un predio de su patrimonio, en favor de el/los beneficiarios que han cumplido los requisitos determinados en esta normativa.

Art. 5.- Las resoluciones de titularización administrativa y adjudicación de predios, configura el derecho de propiedad a las personas naturales o jurídicas, de forma individual o en condominio, sobre un bien o varios bienes inmuebles que:

- a) Carezcan de titular o titulares de dominio con título inscrito;
- b) Que se encuentren en posesión de titulares de derechos singulares o universales;
- c) Cuyo título o títulos no sean claros en la determinación de superficies o linderos;
- d) Cuyo título o títulos sean insuficientes con respecto a la propiedad que es objeto de la titularización;
- e) Titularización de predios que se encuentren en posesión y no se haya demandado ni practicado la respectiva partición.

Art. 6.- Impulso y Presunción de Buena fe.- En los procesos que se regulan en la presente ordenanza se presume la buena fe del solicitante y derivan de la iniciativa de los interesados y corresponde a los mismos el impulso del proceso.

Art. 7.- Uso y Ocupación Racional.- En todos los casos de titularización o adjudicación, el Gobierno Municipal asegurará la adecuada configuración de los predios, con lotes que permitan su uso y ocupación racional, de acuerdo a la normativa técnica de cada sector, según dispone el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, las normas que dicte la Municipalidad a través del Concejo Cantonal y demás normativa aplicable a la materia.

Art. 8.- Costos del Proceso.- Los procesos de titularización y adjudicación de esta ordenanza generan el pago de: tasas por servicios administrativos, de alcabala, plusvalía, registro, del valor de la venta del bien, gastos notariales, de inscripción y otros pagos normados en las respectivas ordenanzas. Los gastos generados por los motivos antes descritos u otros que se generasen y que no se encuentren contemplados, son de exclusiva responsabilidad del solicitante.

Art. 9.- Derechos a la restitución.- La declaratoria de nulidad, invalidez o extinción de la resolución administrativa de titularización o adjudicación por causas no imputables a la Municipalidad, no dará derecho a restitución de valores pagados por tasas administrativas pagos de alcabala, plusvalía, registro, y otros pagos normados en las respectivas ordenanzas.

CAPÍTULO II

INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS, AL PATRIMONIO MUNICIPAL

Art. 10.- Iniciativa.- La iniciativa para la incorporación y regularización de los bienes vacantes o mostrencos al patrimonio municipal, podrá ser realizada por las autoridades cantonales, sean estas municipales o parroquiales, entidades del estado o grupos organizados con fines sociales.

De acuerdo al COOTAD, son propiedad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados los bienes de dominio privado, incluidos entre ellos, los bienes mostrencos, situados dentro de su respectiva circunscripción territorial.

Art. 11.- Objetivo.- El principal objetivo de este proceso es propiciar que el Gobierno Municipal, a través de la Dirección de Planeamiento Urbano, identifique e incorpore a su patrimonio los bienes vacantes o mostrencos, con el propósito de regularizar su propiedad.

De esta manera, la Municipalidad dispondrá de bienes aptos y suficientes para ser entregados a las instituciones del Estado que tuvieran la necesidad de construir equipamiento urbano para brindar nuevos servicios o mejorar los existentes, o simplemente, para adjudicarlos a quienes presentaran interés sobre ellos, de manera preferente a personas de escasos recursos económicos, personas con discapacidad, de la tercera edad o pertenecientes a grupos vulnerables, según la normativa pertinente.

Art. 12.- Procedimiento.- La declaratoria de un bien como mostrenco deberá contar con el aval de las dependencias municipales correspondientes, mismas que emitirán los respectivos informes técnicos, así:

- 1) La Dirección de Planeamiento Urbano, luego de identificado el bien, dispondrá de 15 días término para, realizar el levantamiento topográfico del predio y elaborar un informe debidamente motivado que determine la factibilidad o no de la declaratoria del mencionado bien como mostrenco.
- 2) El informe deberá contener las principales características del predio: dimensiones, áreas, linderos, colindantes y ubicación georreferenciada dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros urbano-parroquiales o asentamientos declarados como urbanos.
- 3) El departamento de Avalúos y Catastros, por solicitud de la Dirección de Planeamiento Urbano, remitirá concomitantemente, un certificado de avalúo en base al plano de isovalor del suelo, en donde se harán constar todas sus particularidades.

4) La Dirección de Planeamiento Urbano oficiará al Registro de la Propiedad del Cantón para que certifique si sobre la propiedad en cuestión se encuentra inscrito algún título traslativo de dominio y los gravámenes respectivos; en caso de existir alguna novedad sobre el predio, la hará constar en dicho documento.

5) Todo el expediente será remitido al Procurador Síndico, para que en un término de siete días luego de su revisión y análisis, emita el respectivo criterio jurídico de factibilidad.

Si el proceso cumple con las formalidades y requisitos establecidos, el Procurador Síndico enviará la documentación a la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal para que, por su intermedio, sea conocida y aprobada por el Concejo Municipal.

De determinarse la existencia de algún defecto subsanable en esta etapa, el expediente volverá a la Dirección de Planeamiento Urbano para su corrección o complementación.

Si por el contrario, existieren defectos graves, inconsistencias, errores sustanciales o cualquier tipo de impedimento, el Procurador Síndico de la Municipalidad, de forma debidamente motivada, pedirá el archivo del proceso.

Art. 13.- Aprobación, resolución y declaratoria del Concejo Municipal.- El Concejo Municipal, luego de conocer la documentación de sustento, mediante resolución, determinará la pertinencia del procedimiento.

De aprobarse la propuesta de declaratoria del bien mostrenco como propiedad municipal, la procuraduría síndica procederá con las notificaciones públicas a los posibles afectados, elaboración de minutas e inscripción del bien en el Registro de la Propiedad; caso contrario, se ordenará el archivo del proceso.

Art. 14.- Publicación.- Para conocimiento público, la declaratoria emitida por el Concejo Municipal del bien mostrenco como patrimonio municipal, deberá

ser publicada en el portal web institucional y mediante publicación por la prensa de circulación local en tres días diferentes.

Art. 15.- Reclamos o impugnaciones.- Si hubiese alguien que se considere afectado con la declaratoria, dispondrá del término de 20 días, desde la última publicación, para presentar de manera escrita las objeciones correspondientes, dicho reclamo estará dirigido a la Máxima Autoridad Cantonal, adjuntándose para el efecto los siguientes documentos:

- a) Copia certificada de la escritura pública que transfiera el dominio que le acredite como propietario legal del bien declarado mostrenco, en la cual deberá constar la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón;
- b) Carta de pago del impuesto predial actualizado del bien en cuestión;
- c) Certificado de no adeudar al Municipio del peticionario y de su cónyuge o conviviente (en caso de ser casado o mantener unión de hecho);
- d) Levantamiento planimétrico georreferenciado del predio, físico y digital aprobado por la Dirección de Planeamiento Urbano;
- e) Certificado de gravamen del bien inmueble reclamado, en el que conste el historial del dominio, por lo menos de los últimos 10 años, otorgado por el Registro de la Propiedad del Cantón, y
- f) Declaración juramentada ante Notario Público de que el afectado tiene la propiedad del bien por más de diez años, la cual estará avalada por dos testigos colindantes del predio.

La impugnación a la declaración de bien mostrenco, será puesta en consideración del Concejo Municipal, instancia que solicitará que en un término máximo de 15 días, a la Dirección de Planeamiento Urbano y el departamento de Avalúos y Catastros, emitan los informes respectivos.

Con esta documentación, el Concejo ratificará o rectificará la declaratoria, siendo esta la última instancia posible para que el bien sea incluido al patrimonio municipal.

Si se determinase que la reclamación tiene argumentos válidos y se demuestra legalmente que el afectado ejerce derechos sobre el bien declarado mostrenco, el Concejo Municipal mediante resolución, revocará dicha declaratoria, pidiendo además, el archivo del expediente.

Art. 16.- Registro del bien.- Una vez cumplidas todas las formalidades establecidas en los artículos precedentes, el bien será inscrito como bien de dominio privado de la Municipalidad, disponiéndose que la Resolución de Concejo sea debidamente protocolizada ante notario público.

El Registro de la Propiedad, una vez que haya recibido la documentación protocolizada, hará constar en su archivo el bien como propiedad municipal.

CAPÍTULO III

TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN FAVOR DE SUS POSESIONARIOS

Art. 17.- Reconocimiento de la Tenencia.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ventanas, en derecho, reconoce la tenencia de las personas que han permanecido en posesión pacífica, pública e ininterrumpida y notoria por más de cinco años, sobre los bienes inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros urbano-parroquiales y asentamientos declarados como urbanos en la jurisdicción del cantón Ventanas, que mediante ordenanza, han sido aprobados y estén vigentes.

Son beneficiarios de la Titularización Administrativa todas las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado que no poseen título inscrito sobre la posesión de sus bienes.

Art. 18.- Objetivo.- El Gobierno Municipal de Ventanas, en base a los preceptos enunciados y como una manera de ejercer su potestad de planificar y controlar el uso y ocupación del suelo urbano, evitando la especulación del suelo y el crecimiento desordenado de la ciudad y los nuevos asentamientos urbanos, establece en este cuerpo normativo, los procedimientos para garantizar un desarrollo armónico, ordenado y sostenido en todas las zonas urbanas del cantón, pero primordialmente, las acciones que permitan a los poseedores de predios no titularizados, legalizar su situación actual y a futuro, ser parte de los beneficios que la ley los ampara, tanto en el aspecto social y financiero.

Art. 19.- Requisitos para la titularización.- Los interesados en titularizar los predios que se encuentren dentro de las zonas antes señaladas, deberán entregar en la Dirección de Planeamiento Urbano, los siguientes requisitos:

En la zona urbana y de expansión urbana:

- a) Tener más de cinco años de posesión en el inmueble desde su mayoría de edad o haber adquirido la posesión del bien inmueble por medio de escritura pública de cesión de posesión legalmente celebrada, que se demostrará con la declaración juramentada o la respectiva escritura pública;
- b) Solicitud en especie valorada única dirigida a la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal;
- c) Declaración Juramentada ante Notario Público en la que conste:
 - 1) Que el/la los/las declarantes están en posesión actual, regular, pacífica, notoria e ininterrumpida por lo menos en los últimos cinco años desde su mayoría de edad o que hayan adquirido la posesión del bien inmueble por medio de escritura pública legalmente celebrada y catastrada en el GAD Municipal.
 - 2) Que el/la los/las declarantes conocen que no existe escritura pública que transfiera el dominio, legalmente inscrita sobre el inmueble.
 - 3) Que el/la los/las declarantes han efectuado todas las averiguaciones necesarias para determinar si alguna otra persona tiene escrituras de

transferencia de dominio inscritas sobre el referido inmueble, sin que las haya encontrado.

4) Que el/la los/las declarantes manifiesten que no hay conflicto de linderos o posesorio alguno con los colindantes del predio objeto de la titularización, ni con tercero alguno excluyendo de posteriores responsabilidades al GAD Municipal de Ventanas.

5) Que el/la los/las declarantes manifiesten que con la titularización que pretenden, no se está fraccionando, dividiendo o desmembrando predios; y,

6) Que el/la los/las declarantes conocen la normativa vigente para este procedimiento y que asumen las consecuencias administrativas, civiles y penales que se deriven del mismo, relevando a la Municipalidad de toda responsabilidad sobre los datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las reclamaciones de terceros sobre esta declaración y el procedimiento que solicita.

7) El testimonio de dos vecinos del lugar, que declaren saber, conocer y que les conste de la forma y posesión del bien reclamado por el/la los/las peticionarios.

8) Que el/la los/las declarantes y su cónyuge o conviviente (en caso de ser casado o mantener unión de hecho); no adeudan al Municipio ni a la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado.

9) Que el/la los/las declarantes han pagado el impuesto predial del año en curso del bien en mención.

Art. 20.- Procedimiento para la titularización.

1) Inmediatamente después de receptados los requisitos, la Dirección de Planeamiento Urbano oficiará: al departamento de Avalúos y Catastros para que remita la situación histórica del predio con relación a su registro catastral, que contendrá la fecha de registro, nombre del contribuyente, clave catastral, ubicación, área, dimensiones, colindantes, y cualquier otra información relacionada al predio a titularizarse y el certificado de avalúo del bien inmueble; a la Dirección Financiera para que remita a) un certificado en el que conste si el peticionario y su cónyuge o conviviente (en caso de ser casado o mantener unión de hecho) adeudan al Municipio, y b) si ha

cancelado el pago del impuesto predial del año en curso del bien en mención; a la empresa de Agua Potable y Alcantarillado para que remita un certificado en el que conste si el peticionario y su cónyuge o conviviente (en caso de ser casado o mantener unión de hecho) adeudan a esta dependencia; al Registro de la Propiedad del Cantón para que remita un certificado en el que conste que el predio no se encuentra registrado a nombre del peticionario y su cónyuge o conviviente (en caso de ser casado o mantener unión de hecho). Estas dependencias tendrán el término máximo de tres días, desde que han sido oficiadas para remitir los respectivos documentos.

2) La Dirección de Planeamiento Urbano, luego de haber recibido la documentación del numeral 1 de este artículo, revisará la misma y la confrontará con la declaración juramentada. En el caso de que no se encuentren errores u omisiones, conjuntamente con el requirente, se planificará la inspección de rigor al predio, en donde se comprobará la información consignada al expediente y se elaborará una planimetría del predio, georreferenciada en la que constarán todos los particulares del terreno del inmueble (medidas y ubicación) la que se incorporará al expediente y permitirá que se verifiquen linderos, dimensiones, ubicación, edificaciones, cerramientos, accidentes geográficos y cualquier información adicional que ayude a esclarecer la tenencia pacífica de la propiedad y la no existencia de litigios o disconformidades de los colindantes. En el caso de que se encuentren errores u omisiones en la documentación del numeral 1 de este artículo, la Dirección de Planeamiento Urbano pondrá en conocimiento del peticionario, para que solvante los mismos, el cual tendrá 3 días termino para hacerlo. Si pasado el término no se solventan los errores u omisiones, se ordenara el archivo del expediente.

3) En base al expediente y la inspección del predio, la Dirección de Planeamiento Urbano, elaborará un informe que será un compendio de lo detallado en los numerales uno y dos de este artículo, adicionando aspectos concernientes a la factibilidad o no de la titularización del bien. Se hará constar además, si el acto administrativo solicitado no se opone a lo

establecido en el PDyOT Cantonal o si el bien reclamado, no es de interés Municipal para el desarrollo de obras o proyecto alguno. Este informe además determinará si el predio cumple con las dimensiones mínimas (frente, fondo y área) establecidas en la normativa correspondiente y si está ubicado dentro de las zonas consideradas para la presente Ordenanza. La dirección tendrá el término de 15 días para elaborar el respectivo informe.

4) En caso de cumplirse con todos los requisitos y no haber inconsistencias, errores o cualquier impedimento, el expediente será remitido al Procurador Síndico para ser revisado y analizado, debiendo emitir el respectivo criterio jurídico en un término de 7 días, el cual deberá ser remitido a la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal para que incluya el mismo al orden del día y sea conocido por el Concejo Municipal. El Concejo Municipal podrá aprobarlo o negarlo. En el caso de que sea aprobado, el Concejo emitirá la debida resolución en la cual autoriza a la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal a suscribir la respectiva escritura pública que transfiera el dominio; caso contrario, el expediente será devuelto al peticionario adjuntándole igualmente la respectiva resolución debidamente motivada, negándole el trámite, y ordenando su archivo.

5) Con el trámite aprobado, el expediente y la resolución del Concejo serán puestos a consideración del Procurador Síndico para que elabore la minuta correspondiente en un término no mayor a 7 días, y el remita la minuta, a la Dirección de Planeamiento Urbano, para que esta dependencia, entregue la documentación al peticionario, con el objetivo que proceda a la celebración de la respectiva escritura pública que transfiera el dominio y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón.

6) El beneficiario finalmente, para archivo y constancia, entregará en la Dirección de Planeamiento Urbano una copia certificada de la escritura pública que transfiera el dominio con la debida inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 21.- Superposición de Predio- En el supuesto de que el predio cuya titularización administrativa se solicite, se superponga o forme parte de otro

predio que mantiene registro catastral, se mandará a contar con la persona o personas que aparezcan como titulares de dominio de dicho predio, que será notificado por la Dirección de Planeamiento Urbano con la solicitud de titularización. De ser imposible contar con la persona o personas que se presuman posesionarios o titulares de dominio del predio superpuesto, parcial o totalmente, se notificará por la prensa en tres ocasiones y en días distintos, a costa del solicitante, señalando el término de quince días posteriores a la última publicación para que hagan valer sus derechos quienes lo pretendan.

CAPÍTULO IV

ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL

Art. 22.- Propósito.- La adjudicación de bienes del patrimonio municipal, se la realizará primordialmente con el propósito de favorecer preferentemente a personas naturales de escasos recursos económicos, personas con discapacidad, adultos mayores y toda persona que justifique no tener ningún bien inmueble registrado a su favor.

Podrán igualmente ser beneficiarios de la adjudicación de los bienes inmuebles municipales, las personas jurídicas o instituciones privadas con fines netamente sociales, sin fines de lucro, que demuestren plenamente su estatus y justifiquen técnicamente la necesidad.

Además, las instituciones del Estado que requieran contar con un lote de terreno para edificar su infraestructura, mejorando con ello la atención y servicio a la comunidad; obviamente, siempre y cuando exista la disponibilidad del bien en el patrimonio municipal.

Serán objeto de adjudicación, única y exclusivamente los bienes inmuebles del patrimonio municipal de dominio privado, pudiendo ser estos:

a) Los bienes inmuebles que han sido declarados de utilidad pública por el Gobierno Municipal, con el propósito de consolidarlos e incorporarlos al ámbito urbano;

- b) Los asentamientos humanos históricamente reconocidos y declarados urbanos mediante la respectiva ordenanza; o,
- c) Los terrenos en los cuales la Municipalidad ha planificado la implementación de planes sociales de lotización o vivienda.

Conforme a lo establecido en el COOTAD, los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en este Código, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del Concejo Municipal, con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad.

Art. 23.- Objetivo.- El objetivo principal del procedimiento de adjudicación de bienes inmuebles municipales, es favorecer a las personas de recursos económicos limitados, a acceder a la propiedad de un lote de terreno en donde puedan construir su vivienda, bien sea con recursos propios o en condición de beneficiarios de los diversos planes o bonos de vivienda implementados por el estado u otra entidad, y garantizar con ello su estabilidad social, económica y familiar.

Es fundamental también para el Gobierno Municipal, asegurar un crecimiento estratégico y ordenado, tanto en el área urbana de la cabecera cantonal, cuanto en los centros urbano-parroquiales o cualquier otro tipo de asentamiento humano declarado urbano, de modo que el Gobierno Municipal pueda establecer claramente los lineamientos técnicos en cuanto a dimensiones mínimas de lotes, forma de emplazamiento de viviendas y edificaciones, accesibilidad, anchos de vías y veredas, disposición de áreas verdes y comunales, y coeficientes de uso y ocupación del suelo urbano.

Art. 24.- Características de los lotes de terreno a adjudicarse.- Para los casos en los que el Gobierno Municipal deba adjudicar lotes de terreno de manera

individual, estos no podrán ser menores a 80 metros cuadrados (con un frente mínimo de 5 metros), ni mayor a 400 metros cuadrados, salvo casos excepcionales de planes de vivienda social, en donde, el tamaño del lote se establecerá técnicamente de acuerdo a la necesidad y número de beneficiarios, pero en ningún caso, el lote podrá ser menor a 100 metros cuadrados (con un frente mínimo de 5 metros).

Se podrán adjudicar lotes mayores a los establecidos en esta normativa a instituciones públicas, privadas o del estado, para fines de servicio público o social de acuerdo a su necesidad, técnicamente demostrada; o dentro de centros urbanos que cuenten con la planificación y/o aprobación del Concejo como centros urbanos con fines urbanizables respetando la planificación del proyecto de acuerdo a los planos y planimetrías aprobados por la Dirección de Planeamiento Urbano.

Art. 25.- Requisitos para la adjudicación a personas naturales.

- a) Ser mayor de edad a la fecha de solicitar la adjudicación;
- b) Solicitud en especie valorada única dirigida a la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal;
- c) Declaración juramentada ante Notario Público en la que conste:
 - 1) Que el/la los/las declarantes no poseen propiedad alguna registrada a su nombre, dentro del territorio cantonal y tampoco su cónyuge en caso de ser casados o mantener unión de hecho.
 - 2) Que el/la los/las declarantes no adeudan al Municipio ni a la Empresa de Agua y Alcantarillado y tampoco su cónyuge en caso de ser casados o mantener unión de hecho.
 - 3) El testimonio de dos vecinos del lugar, que declaren saber, conocer y que les conste que el declarante no tiene la propiedad, tenencia o posesión de propiedad del inmueble.

Art. 26.- Procedimiento para la adjudicación.-

1) Inmediatamente después de receptados los requisitos, la Dirección de Planeamiento Urbano oficiara a: al departamento de Avalúos y Catastros para que remita la situación histórica del predio con relación a su registro catastral que contendrá la fecha de registro, clave catastral, ubicación, área, dimensiones, colindantes, y cualquier otra información relacionada al predio y el certificado de avalúo del bien inmueble; a la Dirección Financiera para que remita un certificado en el que conste si el peticionario y su cónyuge o conviviente (en caso de ser casado o mantener unión de hecho) adeudan al Municipio; a la empresa de Agua Potable y Alcantarillado para que remita un certificado en el que conste si el peticionario y su cónyuge o conviviente (en caso de ser casado o mantener unión de hecho) adeudan a esta dependencia; al Registro de la Propiedad del Cantón para que remita un certificado en el que conste que el adjudicatario no posee bienes inmuebles registrados a su nombre ni de su cónyuge (en caso de ser casado o mantener unión de hecho); al Departamento correspondiente del GAD Municipal de Ventanas para que envíe un Informe de la situación socio-económica del solicitante. Estas dependencias tendrán el termino máximo de tres días, desde que han sido oficiadas para remitir los respectivos documentos.

2) La Dirección de Planeamiento Urbano, luego de haber recibido la documentación del numeral 1 de este artículo, revisara la misma y la confrontara con la declaración juramentada. En el caso de que no se encuentren errores u omisiones, conjuntamente con el requirente se planificara la inspección de rigor al predio, en donde se comprobara la información consignada al expediente y se elaborara una planimetría del predio, georreferenciada en la que constaran todas las particularidades del terreno del inmueble (medidas y ubicación) la que se incorporara al expediente y permitirá que se verifiquen linderos, dimensiones, ubicación, edificaciones, cerramientos, accidentes geográficos. En el caso de que se encuentren errores u omisiones en la documentación del numeral 1 de este artículo, la Dirección de Planeamiento Urbano pondrá en conocimiento del peticionario, para que solvente los mismos, el cual tendrá 5 días termino para hacerlo. Si pasado el

término no se solventan los errores u omisiones, se ordenara el archivo del expediente.

3) En base al expediente y la inspección del predio, la Dirección de Planeamiento Urbano, elaborara un informe que será un compendio de lo detallado en los numerales uno y dos de este artículo, adicionando aspectos concernientes a la factibilidad o no de la adjudicación del bien. Se hará constar además, si el acto administrativo solicitado no se opone a lo establecido en el PDyOT Cantonal. Este informe además determinará si el predio cumple con las dimensiones mínimas (frente, fondo y área) establecidas en la normativa correspondiente y si está ubicado dentro de las zonas consideradas para la presente Ordenanza. La dirección tendrá el término de 15 días para elaborar el respectivo informe.

4) En caso de cumplirse con todos los requisitos y no haber inconsistencias, errores o cualquier impedimento, el expediente será remitido al Procurador Síndico para ser revisado y analizado, debiendo emitir el respectivo criterio jurídico en un término de 7 días, el cual deberá ser remitido a la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal para que incluya el mismo al orden del día y sea conocido por el Concejo Municipal. El Concejo Municipal podrá aprobarlo o negarlo. En el caso de que sea aprobado, el Concejo emitirá la debida resolución en la cual autoriza a la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal a suscribir la respectiva escritura pública que transfiera el dominio; caso contrario, el expediente será devuelto al petitionerio adjuntándole igualmente la respectiva resolución debidamente motivada, negándole el trámite.

5) Con el trámite aprobado, el expediente y la resolución del Concejo, serán puestos a consideración del Procurador Síndico de la Municipalidad para que elabore la minuta correspondiente en un término no mayor de 7 días, y el remita la misma, a la Dirección de Planeamiento Urbano, para que esta dependencia entregue la documentación al petitionerio con el objetivo que proceda a la celebración de la respectiva escritura pública que transfiera el dominio y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón.

6) El beneficiario finalmente, para archivo y constancia, entregará en la Dirección de Planeamiento Urbano una copia certificada de la escritura pública que transfiera el dominio con la debida inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 27.-Requisitos para la adjudicación a personas jurídicas, instituciones públicas, privadas o del estado.- En base al COOTAD (Art. 436), los Concejos o Juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado, con el voto de los dos tercios de los integrantes. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.

Según esto, los requisitos a cumplir por las instituciones que aspiren ser adjudicatarios de bienes inmuebles municipales tendrán que presentar:

a) Solicitud en especie valorada única dirigida a la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal;

b) Declaración juramentada del representante legal ante cualquier Notario Público del país en la que conste:

1) El plan de necesidades de la institución solicitante, en donde se detallen los pormenores del requerimiento; necesidad espacial, uso, función, y plan de ejecución del proyecto.

2) Que el solicitante y su representada no adeudan al Municipio ni a la Empresa de Agua y Alcantarillado; excepto para instituciones del Estado

Art. 28.- Procedimiento para la adjudicación.

1) Inmediatamente después de receptados los requisitos, la Dirección de Planeamiento Urbano oficiara a: al departamento de Avalúos y Catastros para que remita la situación histórica del predio con relación a su registro catastral que contendrá la fecha de registro, clave catastral, ubicación, área, dimensiones, colindantes, y cualquier otra información relacionada al predio y el certificado de avalúo del bien inmueble; a la Dirección Financiera para que remita un certificado en el que conste si el peticionario y su representada adeudan al Municipio; a la empresa de Agua Potable y Alcantarillado para

que remita un certificado en el que conste si el peticionario y su representada adeudan a esta dependencia. Estas dependencias tendrán el término máximo de tres días, desde que han sido oficiadas para remitir los respectivos documentos.

2) La Dirección de Planeamiento Urbano, luego de haber recibido la documentación del numeral 1 de este artículo, revisará la misma y la confrontará con la declaración juramentada. En el caso de que no se encuentren errores u omisiones, conjuntamente con el requirente se planificará la inspección de rigor al predio, en donde se comprobará la información consignada al expediente y se elaborará una planimetría del predio, georreferenciada en la que constarán todas las particulares del terreno del inmueble (medidas y ubicación) la que se incorporará al expediente y permitirá que se verifiquen linderos, dimensiones, ubicación, edificaciones, cerramientos, accidentes geográficos. En el caso de que se encuentren errores u omisiones en la documentación del numeral 1 de este artículo, la Dirección de Planeamiento Urbano pondrá en conocimiento del peticionario, para que solvente los mismos, el cual tendrá 5 días término para hacerlo. Si pasado el término no se solventan los errores u omisiones, se ordenará el archivo del expediente.

3) En base al expediente y la inspección del predio, la Dirección de Planeamiento Urbano, elaborará un informe que será un compendio de lo detallado en los numerales uno y dos de este artículo, adicionando aspectos concernientes a la factibilidad o no de la adjudicación del bien. Se hará constar además, si el acto administrativo solicitado no se opone a lo establecido en el PDyOT Cantonal. Además la Dirección de Planeamiento Urbano hará una revisión de los bienes inmuebles municipales disponibles y de acuerdo a la necesidad de la institución solicitante, presentará las alternativas a la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal, quien definirá el lote a adjudicar. La dirección tendrá el término de 15 días para elaborar el respectivo informe.

4) En caso de cumplirse con todos los requisitos y no haber inconsistencias, errores o cualquier impedimento, el expediente será remitido al Procurador Síndico para ser revisado y analizado, debiendo emitir el respectivo criterio jurídico en un término de 7 días, el cual deberá ser remitido a la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal para que incluya el mismo al orden del día y sea conocido por el Concejo Municipal. El Concejo Municipal podrá aprobarlo o negarlo. En el caso de que sea aprobado, el Concejo emitirá la debida resolución en la cual autoriza a la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal a suscribir la respectiva escritura pública que transfiera el dominio; caso contrario, el expediente será devuelto al peticionario adjuntándole igualmente la respectiva resolución debidamente motivada, negándole el trámite.

5) Con el trámite aprobado, el expediente y la resolución del Concejo, serán puestos a consideración del Procurador Síndico de la Municipalidad para que elabore la minuta correspondiente en un término no mayor de 7 días, y el remita la misma, a la Dirección de Planeamiento Urbano, para que esta dependencia entregue la documentación al peticionario con el objetivo que proceda a la celebración de la respectiva escritura pública que transfiera el dominio y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón.

6) El beneficiario finalmente, para archivo y constancia, entregará en la Dirección de Planeamiento Urbano una copia certificada de la escritura pública que transfiera el dominio con la debida inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 29.- Casos especiales para la adjudicación de bienes inmuebles municipales.- Cuando surgiese la necesidad de declarar como zonas de riesgo (sea por inundaciones, deslizamientos de tierras, hundimientos, márgenes de protección de ríos, humedales, lagos o quebradas) a zonas pobladas, la Municipalidad deberá elaborar el respectivo plan de contingencia para el desalojo y reubicación de la población en riesgo.

En caso de existir de bienes inmuebles disponibles dentro del patrimonio municipal, podrán ser adjudicados a los afectados, en lotes de terreno

conforme a las características establecidas en el Art. 23 de esta ordenanza, con el propósito de que puedan construir sus viviendas, siempre y cuando se compruebe mediante informe Socio-económico elaborado por los técnicos de la Municipalidad que el adjudicatario es de escasos recursos económicos, tiene discapacidad, es de la tercera edad, pertenece a grupos vulnerables y no posee otros bienes inmuebles.

En caso de que la Municipalidad no contara con dichos bienes para cubrir la necesidad, podrá declarar de utilidad pública los inmuebles que creyere convenientes y proceder con la expropiación de inmediata ocupación, de acuerdo al COOTAD.

En las zonas declaradas en riesgo, no se podrá volver a construir edificaciones de ningún tipo y bajo ninguna circunstancia y dependiendo el caso, podrá permanecer en dominio de su propietario únicamente con fines agropecuarios o de reforestación, o definitivamente pasarán a dominio del Gobierno Municipal bajo los mismos propósitos.

Las personas beneficiarias de lotes bajo estas circunstancias se acogerán a los trámites establecidos en el Art. 25 y 26 de esta ordenanza y estarán exentos únicamente del pago del costo del terreno.

CAPITULO V

ADJUDICACIONES FORZOSAS DE FAJAS MUNICIPALES

Art. 30.- Consideraciones legales.- En el caso de detectarse la existencia de fajas de terrenos que la Municipalidad, por su forma o dimensiones, no pudiera aprovecharlas, deberán ser adjudicadas a los colindantes, mediante subasta pública.

Las direcciones municipales que en el ejercicio de sus funciones identifiquen fajas de terreno que sean susceptibles de adjudicación, deberán informar del particular por escrito a la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal para que disponga el inicio del proceso de subasta pública.

Art. 31.- Procedimiento para la adjudicación forzosa.

1) Una vez determinadas las fajas, la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal ordenará se remitan los informes técnicos respectivos de la Dirección de Planeamiento Urbano, a la Procuraduría Síndica para que elabore la resolución, convocatoria y notificaciones a los colindantes, sobre la subasta en un término no mayor de 7 días. El informe de la Dirección de Planeamiento Urbano deberá contener las consideraciones generales para adjudicación de las fajas en cuestión, sus dimensiones, ubicación, colindantes, el historial y la valoración del bien, en base al avalúo real, precio que servirá de base para la subasta pública.

2) El proceso de subasta se realizará en el lugar y fecha que se determine en la convocatoria y los interesados deberán presentar las ofertas en sobre cerrado, adjuntando sus documentos personales y mínimo el 10% del precio referencial del bien en efectivo o cheque debidamente certificado;

3) Si habiéndose llamado a subasta, no se manifestare el interés de ninguno de los colindantes, dichas fajas podrán ser adjudicadas directamente al propietario colindante, que a juicio del Concejo Municipal, es el más idóneo para adquirirlas, por un valor igual al de la base de la subasta, valor que lo cubrirá incluso por la vía coactiva en caso de que el propietario se rehúse al pago, alegando que no le interesa adquirir el mencionado bien;

4) En caso de haber un solo propietario colindante, el Concejo Municipal del Cantón Ventanas, adjudicará de manera directa a éste y su precio será determinado por el informe elaborado por la Dirección de Planeamiento Urbano;

5) Dependiendo el monto a cancelar, el 90% restante del valor, podrá realizarse hasta en 5 años, mediante un convenio de pago; a su vez si se decide pagar todo el valor de contado, el usuario tendrá un descuento del 50% del avalúo del bien. Mismo descuento tendrán las personas de escasos recursos económicos, personas con discapacidad, de la tercera edad o

pertenecientes a grupos vulnerables previo informe motivado del departamento correspondiente del GAD Municipal. En el caso de que se adjudiquen las fajas directamente a juicio del Concejo Municipal, se aplicaran las mismas reglas de este inciso salvo que se podrá realizar un convenio de pago hasta en 5 años plazo sobre el 100% del avalúo del bien.

6) Con el trámite aprobado, el expediente y la resolución del Concejo, serán puestos a consideración del Procurador Síndico de la Municipalidad para que elabore la minuta correspondiente en un término no mayor de 7 días, y el remita la misma, a la Dirección de Planeamiento Urbano, para que esta dependencia entregue la documentación al adjudicatario con el objetivo que proceda a la celebración de la respectiva escritura pública que transfiera el dominio y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón.

7) El adjudicatario finalmente, para archivo y constancia, entregará en la Dirección de Planeamiento Urbano una copia certificada de la escritura pública que transfiera el dominio de la faja con la debida inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO VI

VALOR DEL SUELO Y PAGO TASAS, TARIFAS EN LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN, Y ADJUDICACIÓN

Art. 32.- Especie Valorada Única.- Con la finalidad de agilizar los procesos y de reducir los costos operativos, ya sea del proceso de titularización o de adjudicación, los solicitantes deberán adquirir una especie valorada única, la misma que en su costo contempla: el valor de la solicitud dirigida a la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal; el valor del levantamiento Planímetro del predio que lo realizara la Dirección de Planeamiento Urbano; el valor del Certificado de no adeudar al Municipio; el valor del Certificado de no adeudar a la Empresa de Agua Potable; el valor del Historial catastral del predio; el valor del Certificado de Avalúo del predio; y el valor del Certificado del Registro de la Propiedad. El costo de la especie única corresponde al 10%

del Salario Básico Unificado del año en curso. Para todos los demás trámites, se deberá presentar los requerimientos en una especie valorada regular.

Art. 33.- Valor del terreno.- Para el caso de titularización administrativa y adjudicación, el valor del metro cuadrado de terreno será igual al valor establecido en el registro catastral, esto, en conformidad a lo dispuesto en el COOTAD.

Art. 34.- Pago de alcabalas.- Para todos los casos contemplados en esta ordenanza, el pago de alcabalas será equivalente al 1% del valor establecido en el registro catastral.

La carta de pago será generada en la Dirección Financiera del GAD, la misma que contendrá: nombre del beneficiario, clave catastral del predio, dimensiones, áreas, precio por metro cuadrado y total a pagar, y el pago será receptado en las oficinas de Recaudación.

Art. 35.- Tasas por inspección y medida.- Para el levantamiento planimétrico y la respectiva inspección se establece una tasa de veinte centavos de dólar por cada metro lineal, valor que está incluido en la especie valorada única.

Art. 36.- Forma de pago.- Todos los pagos se deben realizar en dinero de curso legal, y se puede hacer de contado o a plazos bajo los siguientes supuestos:

- a) En el caso de que los beneficiarios realicen el pago hasta máximo 30 días plazo después de emitida la resolución administrativa se considerara como pago de contado.
- b) Si el beneficiario desea realizar el pago a plazos, deberá suscribir un convenio de pagos con la Dirección Financiera. El convenio tendrá un plazo máximo de 5 años.

En caso de haberse convenido realizar los pagos a plazos, y si el beneficiario no pagare consecutivamente cinco (5) cuotas, se acudirá directamente a la vía coactiva.

Art. 37.- Descuentos.- En el caso de titularización y adjudicación se tomaran en cuenta los siguientes casos:

Para las personas naturales o jurídicas:

- a) Si el pago se hace de contado los beneficiarios contarán con un 50% de descuento del valor a cancelar.
- b) Si el pago se hace a 6 meses plazo los beneficiarios contarán con un 40% de descuento del valor a cancelar y no se cobrarán intereses.
- c) Si el pago se hace a 12 meses plazo los beneficiarios contarán con un 30% de descuento del valor a cancelar y no se cobrarán intereses.
- d) Si el pago se hace a 18 meses plazo los beneficiarios contarán con un 20% de descuento del valor a cancelar y no se cobrarán intereses.
- e) Si el pago se hace a 24 meses plazo los beneficiarios contarán con un 10% de descuento del valor a cancelar y no se cobrarán intereses.
- f) Si el pago se hace de 25 meses a 60 meses plazo los beneficiarios y no pagarán intereses.
- g) Para las personas naturales de escasos recursos económicos, personas con discapacidad, personas con enfermedades catastróficas, personas que tengan bajo su dependencia personas con discapacidad, y adultos mayores, bajo las normativas vigentes y verificadas por la dirección del GAD correspondiente contarán con un descuento del 60 % del valor a cancelar. Si el pago se hace de contado los contarán con un 10% de descuento Adicional. En el caso de que lo hagan a plazos, no cancelarán intereses.
- h) Cuando se adjudiquen terrenos a personas jurídicas sin finalidad de lucro, el precio por metro cuadrado será del 60 % del valor establecido en el registro catastral. Si el pago lo hacen de contado tendrán un descuento adicional del 10%. En el caso de que lo hagan a plazos, no cancelarán intereses.
- i) Si se tratase de terrenos adjudicados a instituciones del Estado, dichos predios, en base a la disponibilidad y la necesidad debidamente justificada, podrán ser transferidos directamente sin costo alguno.
- j) Solo se pueden aplicar los descuentos de este artículo en el primer bien que se pretenda regularizar. Si el peticionario obtiene la titularización de varios predios, a partir del segundo, según la fecha de presentación, se deberá

cancelar por cada predio el valor regular sin descuentos, pero podrá solicitar un convenio de pagos sin intereses.

CAPITULO VII

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 38.- Prohibición de enajenar.

- a) Los predios adquiridos y pagados de contado no podrán ser enajenados por el período de un año contado desde la inscripción del predio en el Registro de la Propiedad, pero son susceptibles de ser grabados.
- b) En los casos de planes de vivienda social municipal, la prohibición de enajenar y gravar será de 5 años;
- c) En ambos casos, deberá hacerse constar la prohibición de enajenar, en la minuta para la escritura pública que transfiera el dominio.

Art. 39.- Levantamiento de la Prohibición de enajenar.- Antes del transcurso del plazo indicado en el artículo anterior, el interesado podrá solicitar al Concejo Municipal la cancelación de la prohibición de enajenar, si justifica necesidad de fuerza mayor.

Art. 40.- Restricciones generales.

- a) En ningún caso y bajo ninguna circunstancia se tramitarán solicitudes para titularización, adjudicación en predios en los que:
 - 1) Se pretenda el reconocimiento del dominio sobre esteros, humedales, ríos, riachuelos, lagunas, márgenes de protección, o generen un riesgo de seguridad o medio ambiente;
 - 2) Se determine disconformidad, ya sea en la posesión o por la determinación de linderos;
 - 3) Con el acto administrativo correspondiente, se violare cualquier normativa de orden general o cantonal.

b) El Gobierno Municipal mediante Resolución, dejará sin efecto el acto administrativo sobre los predios que se determinaren fueron titularizados, adjudicados o regularizados dolosamente; dicha resolución estará fundamentada en los informes técnicos de la Dirección de Planeamiento Urbano y del Procurador Jurídico respectivamente, sin perjuicio de las acciones legales que el Gobierno Municipal pudiese implantar en contra de los que cometieron y propiciaron el ilícito, pudiendo incluso la Municipalidad, considerar el predio como vacante o mostrenco e incorporarlo a su patrimonio.

Art. 41.- Estructura Orgánica Administrativa.- La máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal organizará administrativamente la cabal aplicación de esta ordenanza, disponiendo para el efecto, de ser necesario, la creación de una unidad especial encargada de estos trámites, bajo la responsabilidad de la Dirección de Planeamiento Urbano.

Art. 42.- Resoluciones de titularización y adjudicación.- Todas las resoluciones de titularización y adjudicación tienen el carácter de precarias por lo que, en caso de errores y de reclamos debidamente fundamentados y verificados podrán provocar la cancelación y revocatoria de la resolución de titularización y adjudicación dentro de los tres años posteriores a que se haya dictado la resolución administrativa de titularización o adjudicación en cualquiera de las formas establecidas en esta ordenanza.

Art. 43.- Vía Coactiva.- Las obligaciones pecuniarias que se generen en las resoluciones administrativas de titularización o adjudicación para los administrados serán perseguibles según la vía coactiva del GAD Municipal de Ventanas.

Art. 44.- Controversias de Dominio o Derechos Personales.- Las resoluciones administrativas que derivaren en controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda derechos sobre el bien, no cambia ni altera la disposición de uso y ocupación del suelo ni el registro catastral correspondiente. La sentencia judicial sobre tales reclamaciones determinará exclusivamente el derecho pecuniario del

perjudicado, según determina el COOTAD. Las acciones civiles prescribirán en cinco años contados a partir de la inscripción de la resolución administrativa.

Art. 45.- Destino de las recaudaciones.- Todas las recaudaciones que sean el resultado de esta ordenanza, serán destinadas únicamente para gastos de inversión, agua potable, aguas residuales y declaratorias de emergencia por desastres naturales.

Art. 46.- Obligatoriedad de la Titularización.- Debido a la ausencia de garantías sobre la posesión del suelo, y en virtud de que esta práctica favorece al mercado inmobiliario de manera especulativa pues permite obtención de beneficios injustos a costa del bienestar colectivo, y con la finalidad de erradicar estas irregularidades mediante procedimientos administrativos normalizados, claros y democráticos se establece la obligatoriedad de la titularización para bienes inmuebles que se encuentren en posesión de los administrados.

Art. 47.- Notificación de Regularización de la Titularización.- El departamento de Avalúos y Catastro en el plazo de máximo de 12 meses contados desde la entrada en vigencia de esta ordenanza, notificara a los poseedores de bienes inmuebles que se encuentren registrados en el catastro urbano, para que inicien con el proceso de regularización de titularización. Una vez entregada la notificación al administrado, cuenta con un plazo de 12 meses para iniciar el proceso de regularización respectivo.

Art. 48.- Falta de Titularización.- En el caso de que no se inicie con la regularización de las posesiones en el plazo determinado en el artículo anterior, la Dirección de Planeamiento Urbano mediante informe técnico pondrá en conocimiento a la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal para que disponga el inicio del proceso de adjudicación forzosa.

Art. 49.- Procedimiento para la adjudicación forzosa de las posesiones.

1) Una vez determinados los terrenos municipales sobre los que se hay posesiones registradas en el departamento de avalúos y catastros, la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal ordenará se remita el informe

técnico respectivo de la Dirección de Planeamiento Urbano, a la Procuraduría Síndica para que elabore un informe sobre la adjudicación forzosa, en un término no mayor de 30 días. El informe de la Dirección de Planeamiento Urbano deberá contener las consideraciones generales para adjudicación de los lotes en cuestión, sus dimensiones, ubicación, colindantes, el historial y la valoración del bien, en base al avalúo real, precio que servirá de base para adjudicación forzosa.

- 2) El informe técnico del Procurador Síndico deberá ser remitido a la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal para que incluya el mismo al orden del día y sea conocido por el Concejo Municipal. En el caso de que sea aprobado, el Concejo emitirá la debida resolución, la misma que se notificara a los posecionarios registrados en la Dirección de Avalúos y Catastros, por un valor igual al establecido en el registro catastral, valor que se lo cubrirá incluso por la vía coactiva en caso de que el posecionario se rehúse al pago, alegando que no le interesa adquirir el mencionado bien;
- 3) Dependiendo el monto a cancelar, el valor podrá cancelarse hasta en 5 años, mediante un convenio de pago en el cual se deberán cancelar intereses.

CAPITULO VIII

DISPOSICIONES FINALES


Primera.- Por tener el carácter de especial la presente Ordenanza, quedan derogadas todas las ordenanzas de igual o inferior jerarquía, y que traten sobre temas de adjudicación, titularización administrativa, regularización de fajas, lotes o bienes mostrencos y vacantes que vayan contra las disposiciones constantes en esta ordenanza.

Segunda.- Todo cuanto no se encuentre contemplado en la presente ordenanza, se aplicará lo dispuesto en el COOTAD, Código Civil, LOTUS y demás leyes conexas.

Tercera.- Los actos administrativos emanados de los órganos competentes en los que se autoricen actos judiciales o venta de inmuebles, donaciones, permutas, divisiones, reestructuraciones de lotes y comodatos que no se hayan formalizado a la fecha de promulgación de la presente ordenanza, caducarán en forma automática.

Cuarta.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación en el seno de Concejo, sin perjuicio de la publicación en el Registro Oficial y en la página web institucional.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Ventanas, a los 06 días del mes de febrero del año dos mil veinte.



Sr. Pablo Rafael Sánchez Ochoa

ALCALDE DEL CANTON VENTANAS



SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

CERTIFICO.- Que la **Ordenanza que Reglamenta la incorporación de Bienes Inmuebles, Vacantes o Mostrencos al Patrimonio Municipal; y Titularización Administrativa, adjudicación de Bienes Inmuebles del Patrimonio Municipal, y Adjudicaciones Forzosas de Fajas Municipales**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal en las sesiones ordinarias de fechas 23 de enero y 06 de febrero del año 2020, en primero y segundo debate respectivamente, de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Ab. Ivana Liz Ortega Chao

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



Ventanas, febrero 06 de 2020

Vistos.- Ejecútese y envíese para su publicación.

Sanción.- En la Ciudad de Ventanas, a los seis días del mes de febrero del año 2020, de conformidad con lo que disponen los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal correspondiente, estando acorde a los preceptos Constitucionales de la República del Ecuador, sanciono la **Ordenanza que Reglamenta la incorporación de Bienes Inmuebles, Vacantes o Mostrencos al Patrimonio Municipal; y Titularización Administrativa, adjudicación de Bienes Inmuebles del Patrimonio Municipal, y Adjudicaciones Forzosas de Fajas Municipales.**


Sr. Pablo Rafael Sánchez Ochoa
ALCALDE DEL CANTON VENTANAS



SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON VENTANAS.

RAZÓN.- Siento como tal razón que el Señor Pablo Rafael Sánchez Ochoa Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Ventanas, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede.- **LO CERTIFICO.**

Ventanas, febrero 06 de 2020.


Ab. Ivania Liz Ortega Chao
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO





Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

JV/AM

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.