

**ACTA N° 51 DE SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE
GUALAQUIZA DE FECHA 22 DICIEMBRE DE 2025.**

En la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco, siendo las ocho horas, se reúne el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza con la presencia de: Abg. Peter Daniel Calle Idrovo, Alcalde subrogante, Sr. Mauro Patricio León Zúñiga, Sr. Richard Salomón Berrezueta, Lcdo. Miguel Alfredo Saetama Sancho, Sr. Arturo Lafebre Chiriap Chumpi, Lcdo. Carlos Tello, Concejales. Participan de la sesión el Ing. Cristian Albán, Director de Servicios Públicos (E), Abg. Diego Calvache, Procurador Síndico (S), Economista Ana Contreras, Directora Financiera, Ing. Freddy Peláez, Director de Obras Públicas, Lcdo. Ángel Saetama, Director de Desarrollo Social y Económico (S), Ing. Juan Carlos Rivera, Director Administrativo (E) e Ing. Alex Huñisaca, Director de Planificación y Desarrollo (S). El orden del día a tratarse es el siguiente: 1.- Constatación del quórum. 2.- Apertura de la sesión. 3.- Lectura y aprobación del acta de sesión ordinaria fecha 04 de diciembre del 2025. 4.- Lectura y aprobación del acta de sesión ordinaria fecha 11 de diciembre del 2025. 5.- Conocimiento y aprobación de los Informes de Servicios Institucionales del Abg. Peter Calle, Concejel Urbano del cantón Gualaquiza. 6.- Conocimiento y aprobación de los Informes de Servicios Institucionales del Ing. Francis Pavón, Alcalde del cantón Gualaquiza. 7.- Conocimiento del informe de Legislación y aprobación en segundo debate de la ORDENANZA QUE DETERMINA, ADMINISTRA Y RECAUDA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON GUALAQUIZA PARA EL BIENIO 2026 – 2027. 8.- Conocimiento del informe de Legislación y aprobación en segundo debate de la ORDENANZA QUE DETERMINA, ADMINISTRA Y RECAUDA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTON GUALAQUIZA PARA EL BIENIO 2026 – 2027. 9.- Conocimiento del informe de Legislación y aprobación en segundo debate de la ORDENANZA DE APROBACION DEL PLANO DE VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES URBANAS Y SUS CRITERIOS DE AJUSTE; QUE REGIRA PARA EL AVALUO CATASTRAL URBANO DURANTE EL BIENIO 2026 – 2027. 10.- Conocimiento del informe de Legislación y aprobación en segundo debate de la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA. 11.- Clausura. El señor Alcalde subrogante Abg. Peter Calle hace uso de la palabra y mociona que se ingrese en el punto de orden: **1.- CONOCIMIENTO Y UNIFICACIÓN DE PREDIOS DE LA SEÑORA ROSA ADRIANA QUEZADA VILLAVICENCIO – INFORME No. GADMG-DPD-2025-046, SUSCRITO POR EL ING. ALEX HUÑISACA, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO. Hace uso de la palabra el señor concejal Lcdo. Carlos Tello** quien apoya la moción. *Se procede a la votación quedando de la siguiente manera: Sr. Patricio León, aprueba, Lcdo. Carlos Tello, aprueba, Sr. Richard Berrezueta, aprueba, Lcdo. Miguel Saetama, aprueba, Sr. Arturo Chiriap, aprueba, Abg. Peter Calle, aprueba;* consecuentemente el Concejo Municipal por **mayoría absoluta** resuelve aprobar el orden del día. Consecuentemente se procede a dar inicio a la sesión conforme a los puntos de orden aprobados. **PRIMERO. CONSTATACIÓN DEL QUÓRUM:** De conformidad con las disposiciones del artículo trescientos veinte del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y

Descentralización; secretaría procede a constatar el quórum reglamentario, e informa que **se cuenta con la presencia del Sr. Alcalde subrogante y los cinco señores Concejales antes nombrados.** **SEGUNDO.- APERTURA DE LA SESION:** el Sr. Alcalde subrogante con un saludo y agradecimiento a los presentes, declara instalada la sesión. **TERCERO.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE SESIÓN ORDINARIA FECHA 04 DE DICIEMBRE DEL 2025.** Por medio de secretaría se da lectura al contenido del acta de fecha 04 de diciembre del 2025, el Sr. Alcalde pone a consideración del concejo; **Hace uso de la palabra el señor concejal Patricio León,** mociona que se apruebe el acta; **Hace uso de la palabra el señor concejal Lcdo. Miguel Saetama,** quien apoya la moción. *Se procede a la votación quedando de la siguiente manera: Sr. Patricio León, aprueba, Lcdo. Miguel Saetama, aprueba, Sr. Richard Berrezueta, aprueba, Sr. Arturo Chiriap, no aprueba por no haber estado presente, Lcdo. Carlos Tello, no aprueba por no haber estado presente, Abg. Peter Calle, aprueba; consecuentemente el Concejo Municipal por mayoría simple* **RESUELVE: Aprobar el acta de sesión ordinaria realizada el 04 de diciembre del 2025.** **CUARTO.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE SESIÓN ORDINARIA FECHA 11 DE DICIEMBRE DEL 2025.** Por medio de secretaría se da lectura al contenido del acta de fecha 11 de diciembre del 2025, el Sr. Alcalde pone a consideración del concejo; **Hace uso de la palabra el señor concejal Lcdo. Miguel Saetama,** mociona que se apruebe el acta; **Hace uso de la palabra el señor concejal Sr. Richard Berrezueta,** quien apoya la moción. *Se procede a la votación quedando de la siguiente manera: Sr. Patricio León, aprueba, Lcdo. Miguel Saetama, aprueba, Sr. Richard Berrezueta, aprueba, Sr. Arturo Chiriap, no aprueba por no haber estado presente, Lcdo. Carlos Tello, aprueba, Abg. Peter Calle, aprueba; consecuentemente el Concejo Municipal por mayoría simple* **RESUELVE: Aprobar el acta de sesión ordinaria realizada el 11 de diciembre del 2025.** **QUINTO.- CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DE LOS INFORMES DE SERVICIOS INSTITUCIONALES DEL ABG. PETER CALLE, CONCEJAL URBANO DEL CANTÓN GUALAQUIZA.** **Hace uso de la palabra el señor Alcalde subrogante, Abg. Peter Calle, quien manifiesta:** Es importante compañeros informar de las gestiones que estamos realizando, no digo que todas las salidas que hemos hecho, todas hemos tenido resultados buenos, pero también creo que gracias a esa insistencia, hemos podido obtener en cierta manera algunas obras, porque al Ministerio de Obras Públicas, estimados compañeros, nos hemos ido algunas veces. Primeramente, no nos querían dar nada, después, crearon una partida que al final dijeron que todo el estudio no está actualizado y que por lo tanto no se puede ejecutar, llegamos a la conclusión de hacer por tramos esa vía, porque no hay salida más con él MTOP, porque ellos dicen que no tienen la plata para hacer toda la vía Sigsig – Chiguinda -. Gualaquiza, aclaro que no, por eso nosotros no estamos exigiendo que se ejecute toda esa vía, sin embargo, en este caso del ministerio se ha podido solo obtener recursos primero en lo que respecta al paso lateral de Chiguinda, esa obra casi va a costar 1 millón de dólares, ya está adjudicado a un EP, que es una empresa pública de Santa Elena, ellos van a ejecutar esa obra. Yo hablé con el subsecretario Jaramillo, y me dijo que en enero ya entran a trabajar directamente, ya está adjudicado, están en el proceso de dar el anticipo y con eso empieza a trabajar en esa vía. Sin embargo, también hemos exigido que sea intervenido el Churuco, pero la parte más crítica de churuco que es 4.5 km, incluso con el ingeniero tuvimos roces porque nos dio a entender que esa obra era del municipio y con el ingeniero Peláez le explicábamos, que esa vía es estatal y ellos debían incluso cubrir todas las obligaciones de estudios, sin

embargo, se quedó con esa visita en definir qué otro estudio necesita esa vía para intervenir en el Churuco, y para intervenir en el churuco, necesitamos dos estudios, aparte de lo que ellos ya tienen como MTOP que lo van a actualizar, y que nos piden a nosotros como municipio que les apoyemos. La una es un estudio geotécnico, que se le refiere al estudio de la roca, para que no pase como Ingamullo, ellos tienen que ver la calidad y los costos de cómo van a hacer lo que es la peña Churuco; Segundo punto ellos piden que también les ayudemos con el estudio topográfico. Estamos analizando con señora alcalde, y también con el Director, de cómo podemos llevar adelante eso estudios. Lo más fácil compañeros, es decir, no es mi competencia, que vean ustedes. El MTOP se compromete hacer los demás estudios, pero ellos no tienen para hacer estudios de laboratorio, como es el estudio geotécnico y topografía. Ellos dicen que una vez que tengan los estudios, ellos se comprometen a hacer los complementarios que también tienen que hacerlo directamente con su personal y buscamos recursos para hacer ya los 4.5 km, así comenzamos con el paso lateral de Chiguinda, no había nada, creo que algo se ha logrado el transcurso de un año, pudimos aclarar que también se hizo un régimen en especial con el objeto de que salga pronto este proceso, porque con régimen especial los tiempos son menos en compras públicas.

Se visitó la agencia nacional de tránsito la ANT, nos informaron que debemos firmar un convenio de interoperabilidad entre el municipio y la ANT para la autorización del funcionamiento del Centro Técnica de Revisión Vehicular, lamentablemente hace 1 mes falleció el director de informática de la ANT, él tiene los procesos de algunos municipios que están adelante para lo que es darnos las claves y accesos de usuarios y contraseñas. El sistema del ANT es un sistema nacional y cuando se dan las claves y las contraseñas también vienen la responsabilidades administrativas, civiles y penales, así que han habido muchas denuncias en municipios donde dicen que se ha cambiado los nombres de los dueños de los vehículos, que es un trabajo bien dedicado e incluso ahora están exigiendo que esos software tengan otros tipos de candados, para evitar la piratería, por eso es que nos exigen más estudios respecto a lo que es el ingreso a este sistema y tenemos que dar un paso importante, que es el convenio de interoperabilidad, justamente esta semana hemos enviado más documentos donde está el nombre de la persona responsable a cargo del uso y manejo de todos los sistemas, nos han dicho que en el transcurso de estos días podemos llegar a firmar el convenio de interoperabilidad, de ahí se viene una inspección, después un informe, y de ahí sí nos habilitan para la autorización, estamos hablando siquiera de un mes más que nos faltaría,

Nos fuimos al Ministerio de Salud Pública, donde mantuvimos una reunión con Subsecretario de Salud Pública, respecto a la donación del terreno de lo que es el hospital, ustedes saben que ya va más de un año y medio que ese tercero ya está donado, se le expropio al señor Eduardo Calle y hasta ahora no podemos entregarle en este caso, la donación al Ministerio de Salud Pública, hicimos un reclamo al subsecretario e incluso hicimos una comparación porque en Zamora, hace 1 año y medio ellos ya entregaron un terreno al Ministerio de Salud Pública y de lo que conocemos extraoficialmente cuando a uno alguien les regalan o le donan algo, no tiene que estar exigiendo los estudios de agua, estudios de suelo. El Ministerio de Salud Pública nos condiciona a nosotros que les demos haciendo los estudios del suelo y si cuentan con todos los servicios básicos, ellos tienen que hacer los estudio ya para hacer la obra, lo importante es que ya se llegó a hacer una hoja de ruta en donde ellos manifestaron que la subsecretaria zonal está autorizada

para hacer todo el trámite de la donación, sin embargo, de esos estudios solo se iba a pedir tal vez uno, que es el que cuente con servicios básicos, porque el municipio da servicios básicos y quieren saber si el terreno cuenta con ese tipo de servicios, hasta ahí sería nuestra obligación,

Esa ha sido la gestión que se realizaba en Quito, siempre tratando de buscar y obtener recursos y beneficios para nuestro cantón, estuvimos con el señor alcalde, es lo que les puedo mencionar.

El señor Alcalde subrogante pone a consideración del concejo municipal el presente informe. **Hace uso de la palabra el señor concejal Patricio León**, quien mociona que se apruebe; **Hace uso de la palabra el señor concejal Sr. Arturo Chiriap**, quien apoya la moción. *Se procede a la votación quedando de la siguiente manera: Sr. Patricio León, aprueba, Lcdo. Miguel Saetama, aprueba, Sr. Richard Berrezueta, aprueba, Sr. Arturo Chiriap, aprueba, Lcdo. Carlos Tello, aprueba, Abg. Peter Calle, aprueba; consecuentemente el Concejo Municipal por mayoría absoluta RESUELVE: 1.- Aprobar los servicios institucionales del Abg. Peter Calle, concejal urbano del cantón Gualaquiza. 2.- Remitir la presente documentación a la Dirección Financiera para el pago respectivo. SEXTO.- CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DE LOS INFORMES DE SERVICIOS INSTITUCIONALES DEL ING. FRANCIS PAVÓN, ALCALDE DEL CANTÓN GUALAQUIZA. Se procede a dar lectura al informe del Sr. Alcalde Ing. Francis Pavón, que en su parte pertinente manifiesta:* Cumplí mi agenda de trabajo en la ciudad de Quito para dar seguimiento a varios temas fundamentales para el desarrollo territorial de nuestro cantón logrando articular acciones conjuntas en los siguientes puntos: 1.- Gestionar la intervención en el Churucó por parte del Ministerio de Obras Públicas. 2.- Solicitar los permisos para el funcionamiento del Centro de Revisión Técnica Vehicular. 3.- Concretar la entrega oficial de terrenos al Ministerio de Salud e inicio de los estudios para la construcción del nuevo hospital. El trabajo conjunto entre autoridades locales y nacionales, nos permitirá construir un futuro sostenible para Gualaquiza.

El señor Alcalde subrogante pone a consideración del concejo municipal el presente informe. **Hace uso de la palabra el señor concejal Lcdo. Miguel Saetama**, quien mociona que se apruebe; **Hace uso de la palabra el señor concejal Sr. Richard Berrezueta**, quien apoya la moción. *Se procede a la votación quedando de la siguiente manera: Sr. Patricio León, aprueba, Lcdo. Miguel Saetama, aprueba, Sr. Richard Berrezueta, aprueba, Sr. Arturo Chiriap, aprueba, Lcdo. Carlos Tello, aprueba, Abg. Peter Calle, aprueba; consecuentemente el Concejo Municipal por mayoría absoluta RESUELVE: 1.- Aprobar los servicios institucionales del señor Ing. Francis Pavón, Alcalde del cantón Gualaquiza. 2.- Remitir la presente documentación a la Dirección Financiera para el pago respectivo. SÉPTIMO.- CONOCIMIENTO DEL INFORME DE LEGISLACIÓN Y APROBACIÓN EN SEGUNDO DEBATE DE LA ORDENANZA QUE DETERMINA, ADMINISTRA Y RECAUDA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN GUALAQUIZA PARA EL BIENIO 2026 – 2027. **Hace uso de la palabra el señor concejal Lcdo. Miguel Saetama, quien manifiesta:** Conforme a la ordenanza, Art. 38, ante la ausencia del presidente de la comisión asume las funciones el vicepresidente, en ese caso, el día lunes 15 de diciembre nos hemos reunido para analizar algunas ordenanzas que estaban previas a segundo debate y de las cuales, como fue analizada ya en primer debate, se realizó la sesión*

conjunta con los miembros de la comisión y también con el técnico encargado de catastros. Había dos peticiones concretas referentes a la exposición del funcionario en el primera debate, concretamente el tema de la motivación de la ordenanza y también que se aclare cuando va a pedirse el certificado, pero ya no de adeudar al municipio, sino el certificado de mora, eso, para dar un poco de facilidad al usuario.

También se analizó y se constató de que los ajustes y los criterios que están tomados en cuenta para el cobro de los predios sean en relación con los que da el MIDUVI, que es la institución que entrega los criterios en forma general y asimismo, también se hizo una valoración que el incremento que se realiza cada 2 años como es ley, no sean demasiado exagerados y estén dentro de los rangos permisibles para que no afecte directamente a la ciudadanía, completado esos puntos se hicieron los ajustes a la ordenanza y el dictamen final de la comisión fue favorable para que aquí en sesión de concejo se apruebe esta ordenanza en segundo debate, salvo algún otro mejor criterio de algunos de los integrantes del concejo. **Hace uso de la palabra el señor Alcalde subrogante Abg. Peter Calle, quien mociona:** Hay una incidencia económica de los valores de hace 2 años con los actuales porque siempre cuando uno hace una ordenanza ya han subido dicen y han generado más alto el valor para el cobro del impuesto predial, sé que se tiene que hacer de acuerdo al criterio y forma, pero estamos hablando de una incidencia de que yo he pagado un impuesto predial, digamos, 200m es el promedio que tienen cada terreno. En este año ¿Cuánto van a pagar a pagar, van a pagar 2 dólares o 3 dólares más?. **Hace uso de la palabra el señor concejal Lcdo. Miguel Saetama, quien manifiesta:** Nos explicó el técnico que no iba a ser un valor exacto para todos los predios, que esto tenía también criterios técnicos relacionados de dónde está el predio, las obras que se han hecho, entonces de acuerdo a eso con los nuevos avalúos, actualización del catastro, se iba a generar, pero ellos manejan una tabla entregada del MIDUVI, en donde se dan porcentajes, en algunos lados era 8% en otros lados el 6%, no era un valor como decir 10% para todos los predios, y por lo tanto se va a subir 2 dólares para decir, lo que estábamos nosotros por preguntar, es si esta incidencia o este valor iba a ser muy diferente al de otros cantones vecinos, donde se podría comprobar y me dijo que no, que estaba dentro de los rangos tal cual fue aprobada la ordenanza anterior justamente para evitar temas de que se diga que estamos incrementando demasiado el valor.

El señor Alcalde subrogante pone a consideración del concejo municipal el presente informe. **Hace uso de la palabra el señor concejal Patricio León,** quien mociona que se apruebe; **Hace uso de la palabra el señor concejal Lcdo. Carlos Tello,** quien apoya la moción. *Se procede a la votación quedando de la siguiente manera: Sr. Patricio León, aprueba, Lcdo. Miguel Saetama, aprueba, Sr. Richard Berrezueta, aprueba, Sr. Arturo Chiriap, aprueba, Lcdo. Carlos Tello, aprueba, Abg. Peter Calle, aprueba; consecuentemente el Concejo Municipal por mayoría absoluta RESUELVE: APROBAR EN SEGUNDO DEBATE DE LA ORDENANZA QUE DETERMINA, ADMINISTRA Y RECAUDA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON GUALAQUIZA PARA EL BIENIO 2026 – 2027. OCTAVO.- CONOCIMIENTO DEL INFORME DE LEGISLACIÓN Y APROBACIÓN EN SEGUNDO DEBATE DE LA ORDENANZA QUE DETERMINA, ADMINISTRA Y RECAUDA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTON GUALAQUIZA PARA EL BIENIO 2026 – 2027. Hace uso de la palabra el señor concejal Lcdo. Miguel Saetama, quien manifiesta:* De igual forma, señor alcalde y compañeros, el mismo día

15 de diciembre se realizó la sesión con el técnico y con los integrantes de la comisión para analizar esta ordenanza que fue presentada en primer debate el 27 de noviembre, ahí se hicieron básicamente las mismas sugerencias de parte del concejo, en el primer debate. La ordenanza ya consta con la motivación de igual forma se aclara que la certificación que se va a pedir para realizar los trámites no va a ser de adeudar al municipio, sino de estar en mora, y asimismo, los ajustes que se realizan están de igual forma como el predio urbano, para que no se afecte directamente al tema del pago total que tienen que realizar los que tienen propiedades acá adentro del GAD Municipal, es así que después de escuchar los criterios técnicos, también del encargado de catastro, los integrantes de la comisión declaramos que se dé dictamen favorable para que aprueben segunda en segundo debate, salvo algún otro buen criterio de algunos de los integrantes del concejo.

El señor Alcalde subrogante pone a consideración del concejo municipal el presente informe. **Hace uso de la palabra el señor concejal Richard Berrezueta** quien mociona que se apruebe; **Hace uso de la palabra el señor concejal Patricio León**, quien apoya la moción. *Se procede a la votación quedando de la siguiente manera: Sr. Patricio León, aprueba, Lcdo. Miguel Saetama, aprueba, Sr. Richard Berrezueta, aprueba, Sr. Arturo Chiriap, aprueba, Lcdo. Carlos Tello, aprueba, Abg. Peter Calle, aprueba; consecuentemente el Concejo Municipal por mayoría absoluta RESUELVE: APROBAR EN SEGUNDO DEBATE DE LA ORDENANZA QUE DETERMINA, ADMINISTRA Y RECAUDA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTON GUALAQUIZA PARA EL BIENIO 2026 – 2027. NOVENO.- CONOCIMIENTO DEL INFORME DE LEGISLACIÓN Y APROBACIÓN EN SEGUNDO DEBATE DE LA ORDENANZA DE APROBACION DEL PLANO DE VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES URBANAS Y SUS CRITERIOS DE AJUSTE; QUE REGIRA PARA EL AVALUO CATASTRAL URBANO DURANTE EL BIENIO 2026 – 2027. **Hace uso de la palabra el señor concejal Lcdo. Miguel Saetama**, quien manifiesta:* Compañeros de igual forma se realizó la reunión conjunta el mismo 15 de diciembre para analizar la ordenanza que fue presentada el 27 de noviembre, esto es para regular el valor de la tierra con el que precisamente se hacen los cálculos, especialmente en los predios urbanos, se ha ido analizando por sectores los cambios que se están realizando y creo que aquí hay alguna pequeña cuestión que se debe tener claro, y es de que no en todas las cuadras tienen el mismo valor y por eso justamente hacía referencia el técnico en el que los valores a pagar por los predios no son siempre los mismos porque van a estar siempre en función de las mejoras que se han ido realizando y también de la ubicación en cuanto a las cuadras que tiene en la ciudad. Todas las cuadras pertenecientes al casco urbano consolidado tienen sus valores y de acuerdo a eso se va generando los impuestos que luego se terminan cobrando en los predios.

De igual forma había la novedad y las sugerencias que se realizaron en primer debate por parte del pleno del concejo y esas sugerencias ha sido observadas y adoptadas por el técnico y también escritas ya en la nueva ordenanza, según esos esos análisis, los integrantes de la comisión damos un dictamen favorable para que sea puesto para aprobación en segundo debate, de igual forma, a no ser de que haya algún otro criterio de alguno de los integrantes de este concejo.

El señor Alcalde subrogante pone a consideración del concejo municipal el presente informe. **Hace uso de la palabra el señor concejal Lcdo. Carlos Tello** quien mociona que se apruebe; **Hace uso de la palabra el señor concejal Arturo Chiriap**, quien apoya

la moción. Se procede a la votación quedando de la siguiente manera: Sr. Patricio León, aprueba; Lcdo. Miguel Saetama, aprueba; Sr. Richard Berrezueta, aprueba; Sr. Arturo Chiriap, aprueba; Lcdo. Carlos Tello, aprueba; Abg. Peter Calle, aprueba; consecuentemente el Concejo Municipal por **mayoría absoluta RESUELVE: APROBAR**

EN SEGUNDO DEBATE DE LA ORDENANZA DE APROBACION DEL PLANO DE VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES URBANAS Y SUS CRITERIOS DE AJUSTE; QUE REGIRA PARA EL AVALUO CATASTRAL URBANO DURANTE EL BIENIO 2026 – 2027. DÉCIMO.- CONOCIMIENTO DEL INFORME DE LEGISLACIÓN Y APROBACIÓN EN SEGUNDO DEBATE DE LA ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA. Hace uso de la palabra el señor

Alcalde subrogante, Abg. Peter Calle, quien manifiesta: Antes de dar el uso de la palabra al presidente de la comisión que está subrogando, yo si quisiera hacer alusión a esta ordenanza que para mí esta ordenanza es una de las más importantes del cantón donde están las reglas de juegos de fraccionamiento y propiedad horizontal, porque mucha gente ha venido esperando por muchos años, a fin de dar salida para incluso a terrenos de un lote mínimo de las condiciones que tiene que tener en el área rural, que tienen que dar agua en entubada o un sistema de captación, en área urbana también hay la cuestión de donaciones, fraccionamientos, herencias que eso deben ser tratado para mí como un fin social, no es con el fin de lucrar ese tipo de fraccionamientos, entonces, se ha dado diferentes matices a ciertos procesos dentro de lo que es los fraccionamientos, señor concejal quisiera que toque los puntos más importantes e incluso algo que se puede ya manejar en cierta manera, que ya está más instrumentado como son la hipoteca, es una forma ahora de fraccionar un terreno que alguien no tiene dinero, es decir, que usted, de las 2 hectáreas que tenga, una hectárea puede hipotecar y la otra ya en este caso, comenzar a vender para sacar de ahí mismo dinero y de ahí poder ir construyendo lo que es agua y alcantarillado, la realidad del cantón es bien complicada, no hay moviidades grandes aquí para poder sostener esos pagos, en todo caso es una opción, una forma de dar la alternativas a la gente de que pueda fraccionar y también creo que aparte, apoyamos al turismo, a la agricultura, a la ganadería, en cierta manera porque tenemos competencia directa agricultura, debo decir que si está ordenanza, se aplica de una forma adecuada y correcta creo que es una forma también de generar trabajo, porque atrás de un fraccionamiento hay un lote que se va a vender y en esos lotes se van a hacer agua y alcantarillado, va a generar empleo, entonces creo que también deberíamos verles de esa manera, que es una herramienta para generar empleo porque en estos fraccionamientos para hacer agua y alcantarillado se necesita contratar personal. **Hace uso de la palabra el señor concejal Lcdo. Miguel Saetama, quien manifiesta:** Hay que iniciar manifestando que esta ordenanza fue aprobada en primer debate el 18 de septiembre y desde ahí se aprobó el informe final en sesión del 15 de diciembre, sin embargo, esta ordenanza ha sido un trabajo muy constante, usted mismo cuando estaba cumpliendo las funciones de concejal estaba trabajando al frente de la aprobación de este informe y creo que no se ha remitido únicamente a la comisión, sino a todos los que estamos cumpliendo las funciones de concejales, los principales y posteriormente también los alternos que se iban integrando.

Hay que iniciar indicando de que esta ordenanza está pensada como para viabilizar procesos que en estado estancados por mucho tiempo y asimismo, poder legalizar algunos

predios de personas de acá de Gualaquiza, que por diferentes circunstancias se han ido, dando propiedad no legal a ciertos terrenos, en función de eso también se ha ido trabajando. Otra novedad, aparte de las que ya se analizaron dentro del primer debate, es donde se aclara muy bien, ya la viabilidad para poder reestructurar en la ruralidad algo que se ha venido presentando problemas en los diferentes casos que han sido presentados acá a la institución.

También en los fraccionamientos agrícolas, ahí se deja bastante claro tema de herencias y el tema de donaciones, algunas excepciones que se dan para poder asimismo, generar desarrollo dentro de algunas zonas que están ya consolidadas en el área rural y sin embargo, quieren seguir ampliando, pero no pueden porque hay ciertas restricciones en la ordenanza en el caso de las donaciones, donde se va a permitir independientemente de los buffer que están indicados en la ordenanza de PDOT y PUGS, donde se va a permitir el asunto de donaciones, pero para evitar cualquier mal uso de la ordenanza o del fin mismo de la ordenanza, estas donaciones van a ser aprobadas por el concejo municipal y pues nosotros tendríamos que tomarnos el tiempo para analizar y ver si es que efectivamente entra dentro de los fines que busca esta ordenanza.

Asimismo, el asunto, por herencias, se va a permitir hasta la mitad de lo que está estipulado dentro de la ordenanza de PDOT y PUGS, hasta 5000m², aclarando de que no se va a permitir ni en zonas de protección ni en reservas, asimismo hay que aclarar que eso se va a permitir una sola vez para evitar luego de tener lotes demasiado pequeños.

En el artículo 37, se aclaró bien el tema de la hipoteca, para que como lo digo, sea siempre una herramienta para poder desarrollarnos, y para que en Gualaquiza y las zonas que todavía no están fraccionadas, pues se animen a hacerlo, porque una de las formas que tiene Gualaquiza es de estarse desarrollando y justamente esa dificultad que tienen los propietarios de encontrar una inversión de aproximadamente medio millón de dólares para poder realizar las obras de infraestructura y poder lotizar, entonces, para ello se deja claro bien cómo va a funcionar el tema de las hipotecas, para que puedan dar paso a estos fraccionamientos que esperamos que con esta ordenanza se puedan ejecutar y que Gualaquiza se pueda ir desarrollando de una manera más ordenada.

Dentro de los fraccionamientos rurales, hay algunas novedades que se analizaron y que han sido fruto de muchos debates, unos a favor y otros no tanto, pero bueno, al final creo que se concretó y es en el asunto de dar viabilidad a los fraccionamientos en el área rural, algo que también que era un poquito difícil, era en el tema de la obligatoriedad de construir las vías de acceso carrozables y asimismo, los sistemas de agua que en muchos casos se cumplían en función de los estudios y en otros casos no, entonces como se analizaron, pues se anula la dotación obligatoria de sistemas de agua, considerando de que estos fraccionamientos rurales son con fines agrícolas, eso lo dice la misma norma y no precisamente para generar espacios de viviendas.

En ese caso, se va a considerar que el fraccionamiento tenga fuente de agua para que el mismo propietario que adquiere pueda distribuir el agua dentro de su terreno o que tenga agua entubada, yo creo que es apegado un poco a la realidad de lo que estaba ocurriendo porque a pesar de que habían diseños de sistemas bien elaborados, sin embargo, la realidad final era de que terminaban los lotes con dotación de agua entubada.

Asimismo, se anula por completo el tema del anteproyecto en fraccionamientos rurales, se va a trabajar al nivel del proyecto definitivo, donde va a venir acá ya el informe final de parte de la dirección encargada, donde seguirá haciendo un trabajo conjunto con la primera presentación y la segunda para evitar estos trámites de aprobación del concejo y luego otra vez hay cosas que en definitiva, lo que hacen es ralentizar los procesos y las vías de acceso hasta los buffers, que son desde la vía 900m obligatoriamente tiene que construir los accesos viables, carrozables, y a partir de ello va a quedar únicamente el diseño vial, ya que se ha analizado de que posteriormente las lotizaciones o los buffers son de más extensión de terreno y por lo tanto, a los propietarios les cuesta demasiado construir, la vía, en algunos casos, incluso no es ni factible entrar con vías en ciertas fincas donde son extensiones grandes; lo mismo, el tema del agua en los buffer a partir de los 900m, ya no es necesario ni siquiera estudio ni dotación de agua entubada porque se ha analizado de que la mayoría de los casos tienen agua los terrenos. Hay que aclarar ahí, que siempre el diseño vial va a garantizar que todos los resultados de los fraccionamientos tengan ese acceso y evitar inconvenientes de que no pueden acceder a sus terrenos o tienen que ir invadiendo o luego generar problemas porque no tienen pasos para llegar a sus propiedades.

Finalmente dentro del artículo final, se derogan todas las normativas y todos los artículos que se contrapongan a esta ordenanza, a sí mismo, para que se pueda viabilizar y se pueda utilizar este como un instrumento legal aquí dentro de la administración municipal.

Creo que también es necesario aclarar, que en el caso de que estas buenas intenciones que nosotros tenemos no se estén haciendo buen uso, definitivamente, luego tocar a tomar alguna decisión.

El señor Alcalde subrogante pone a consideración del concejo municipal el presente informe. **Hace uso de la palabra el señor concejal Lcdo. Carlos Tello, quien manifiesta:** Revisada las disposiciones derogatorias, la disposición cuarta señala de que se derogue la ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PDOT Y PUGS, yo desde mi punto de vista pienso que esta ordenanza no se puede derogar, lo que se puede derogar quizás sea el contenido que se contraponga a la ordenanza que se está aprobando en esta sesión y a su vez mociona que se apruebe; **Hace uso de la palabra el señor concejal Patricio León,** quien apoya la moción. *Se procede a la votación quedando de la siguiente manera: Sr. Patricio León, aprueba, Lcdo. Miguel Saetama, aprueba, Sr. Richard Berrezueta, aprueba, Sr. Arturo Chiriap, aprueba, Lcdo. Carlos Tello, aprueba, Abg. Peter Calle, aprueba; consecuentemente el Concejo Municipal por mayoría absoluta*
RESUELVE: APROBAR EN SEGUNDO DEBATE DE LA ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA. DECIMO PRIMERO.- CONOCIMIENTO Y UNIFICACIÓN DE PREDIOS DE LA SEÑORA ROSA ADRIANA QUEZADA VILLAVICENCIO – INFORME No. GADMG-DPD-2025-046, SUSCRITO POR EL ING. ALEX HUIÑISACA, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO. Se concede la palabra al Ing. Alex Huiñisaca, Director de Planificación y Desarrollo, quien manifiesta: El 5 de noviembre del 2025, ingresa al Departamento de Planificación y Desarrollo la solicitud de la señora Rosa Adriana Quezada Villavicencio, en donde solicita la unificación de 2 predios que están a su nombre en el barrio la Carolina, específicamente en Avenida Sixto y marginal Río

