

**ACTA N° 06 DE SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE
GUALAQUIZA DE FECHA 5 FEBRERO DE 2026.**

En la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, a los cinco días del mes de febrero del año dos mil veintiséis, siendo las nueve horas, se reúne el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza con la presencia de: Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín, Alcalde, Abg. Peter Daniel Calle Idrovo, Sr. Mauro Patricio León Zuñiga, Lcda. Chapaik Nelly Naikiai Mashutak, Lcdo. Miguel Alfredo Saetama Sancho, Ing. Luisa Carmita Yari Morocho, Concejales. Participan de la sesión: Ing. Cristian Albán, Director de Servicios Públicos (E), Abg. Blasco López, Procurador Síndico, Ing. Freddy Peláez, Director de Obras Públicas, Abg. Edison Samaniego, Director de Desarrollo Social y Económico, y Arq. Felipe Vázquez, Director de Planificación y Desarrollo. 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 fecha 29 de enero de 2026. 4.- CONOCIMIENTO DEL INFORME DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y APROBACIÓN EN SEGUNDO DEBATE DE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA. 5.- Clausura. El señor Alcalde pone a consideración el orden del día. **Hace uso de la palabra el señor concejal Lcdo. Miguel Saetama**, quien mociona que se apruebe el orden del día. **Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle** quien apoya la moción. *Se procede a la votación quedando de la siguiente manera: Abg. Peter Calle, aprueba, Sr. Patricio León, aprueba, Lcdo. Miguel Saetama, aprueba, Lcda. Nelly Naikiai, aprueba, Ing. Luisa Yari, aprueba, Ing. Francis Pavón, 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 y los cinco señores concejales antes nombrados.** **SEGUNDO.- APERTURA DE LA SESIÓN:** El señor Alcalde con un saludo y agradecimiento a los presentes, declara instalada la sesión. **TERCERO.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE FECHA 29 DE ENERO DE 2026.** Por medio de secretaría se da lectura al contenido del acta de fecha 29 de enero del 2026, el Sr. Alcalde pone a consideración del concejo; **Hace uso de la palabra el señor concejal Lcdo. Miguel Saetama**, y mociona que se apruebe el acta; **Hace uso de la palabra la señora concejala Ing. Luisa Yari**, quien apoya la moción. *Se procede a la votación quedando de la siguiente manera: Abg. Peter Calle, aprueba, Sr. Patricio León, aprueba, Ing. Luisa Yari, aprueba, Lcda. Nelly Naikiai, aprueba, Lcdo. Miguel Saetama, aprueba, Ing. Francis Pavón, aprueba;* consecuentemente el Concejo Municipal por **mayoría absoluta RESUELVE: Aprobar el acta de sesión ordinaria realizada el 29 de enero del 2026.** **CUARTO.-CONOCIMIENTO DEL INFORME DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y APROBACIÓN EN SEGUNDO DEBATE DE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA 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 concejal Abg. Peter Calle, quien manifiesta:** Voy a exponer esta ordenanza, donde hubo errores de fondo y de forma, hemos procedido a hacer una

sustitutiva, donde hemos considerado, corregir esos errores. Dentro de eso es una ordenanza sustitutiva, donde tenemos la exposición de lo que son motivos, los considerando legales y el articulado y las derogatorias, voy a hacer conciso en el sentido de irme directamente a los artículos que hemos hecho unos ajustes que es el artículo 6 de la Ordenanza de fraccionamientos, en la redacción del párrafo 3, decía que en caso de fraccionamiento por herencia, legados o terrenos adquiridos en copropiedad antes de la vigencia de esta Ordenanza; se permitirá el fraccionamiento con un área mínima de 60 m², en terrenos no construidos y de 50 m², en terrenos construidos, independiente de los polígonos de intervención territorial (PIT), hasta ahí estaba la redacción de la ordenanza anterior, con esta redacción hasta ahí era una redacción general, porque el abogado o arquitecto puede interpretar, yo puedo heredar un lote de 240m y soy único heredero, y dice que, si me permite fraccionar hasta 60m cuadrados, es decir, que de 240 metros cuadrados, sacaría 4 lotes, entonces, el espíritu de la norma no era eso, entonces quisimos agregarle, ***siempre y cuando no exista más terreno para cumplir con lo mínimo establecido en el polígono de intervención territorial (PIT).***

Al agregar eso, estamos un poquito ya limitando, y aclarando que yo, con los 240 metros, que soy único heredero, yo podría sacar solo un lote, porque el lote mínimo en el centro urbano, son 200 metros cuadrado, pero si tuvieras 2, 3, 4 hermanos, ahí si podría llegar al mínimo de 60 metros cuadrados, esa parte se agregó al artículo con el fin de evitar malas interpretaciones y sobretodo aplicar mal la norma.

Así mismo se aplicó en el artículo 14, que también se agregó en lo que es la parte rural, que dice: ***siempre y cuando no exista más terreno para cumplir con lo mínimo establecido en el polígono de intervención territorial (PIT) o buffer; y no se permitirá fraccionamiento en las áreas de protección o reserva***, eso con respecto a eso 2 artículos.

También se puso una derogatoria, que dice: ***Deróguese la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA publicado en el Registro Oficial mediante Edición Especial Nro. 1027 el 28 de enero de 2026.***

Esos son los cambios puntuales, lo demás sigue tal cual se ha presentado la ordenanza en su contexto y es lo que hemos estudiado los compañeros concejales, la comisión de legislación, también agradecerles a los demás compañeros concejales, así es nuestra forma de política, que no solo se reúne la comisión de legislación, sino también se reúnen los otros concejales, razón por la cual ya no se delibera mucho porque ya deliberamos en las reuniones de las comisiones que trabajamos.

Esta ordenanza es muy importante para el desarrollo del cantón, a veces solo lo vemos en el enfoque de la obra, de la vía, del puente, igual lo que es de valor de ser humano va a genera inversión, hay la figura de las donaciones, de las herencias, legados, donaciones que era el mínimo, antes si no tenía 200 metros cuadrados de superficie en el cantón, usted no podía fraccionar, aquí estamos haciendo justicia social por esa gente que tal vez no tuvo la posibilidad fraccionar, igualmente en lo que es en la zona rural, se está llegando a media hectárea en donaciones, también con el fin social y humanitario se permite fraccionar de otras dimensiones, eso también es de cierta manera ayudar al desarrollo del ser humano, porque va a tener posibilidades de familias y están sobretodo en el campo que no cumplen lo mínimo y no pueden fraccionar, igual hemos abierto la llave, porque ahora, hemos puesto que solamente tengan acceso al agua, en este caso agua entubada,

imagínese un señor de la zona rural tenía que hacer una vía, contratar una volqueta que le ayude a lastrar, hacer un sistema de agua, nosotros revisamos el COOTAD, en la zona rural y la forma de redactar los artículos siempre fue en el sentido de hacer parcelas como hay en el norte, la verdadera redacción que está en el COOTAD porque incluso si usted se pone a revisar a fondo, no dice en ningún lado que tiene que haber agua, por eso en la zona rural las prefecturas dan el servicio de riego, porque obviamente ellos van a dotar eso. Nosotros no queríamos ser un poco irresponsables, caer solamente en el tema de del populismo, también hay que tomar decisiones un poco apegadas a la realidad.

Con ese contexto dijimos: Tampoco pongamos que haya un sistema, pero tampoco que no tengan agua, quedó en la reacciones que se deje, que si un terreno da con frente a una vertiente de agua y se hace la inspección, pasará y se podrá fraccionar y en caso de terrenos que no den al frente de acceso de agua, tendrán que hacer agua en entubada, pero no sistema de captación o conducción, entonces eso es un cambio que en esta ordenanza le dimos viabilidad, y no hay ningún problema en el orden legal.

En la zona rural nos hemos ido a darle oportunidad a la gente para que pueda fraccionar cuando son herencias, legados y donaciones, ahí no busca lucrar, ejemplo, un padre que fallece que quiere dejar a los hijos cierto terreno y de la construcción, porqué pusimos 50 metros, porque es una realidad y han pasado años de administraciones anteriores que no les han solucionado, nosotros con esta ordenanza les estamos dando la llave para que se legalice, porque también hay un error, ¿Por qué se dieron esas construcciones?, por falta de control urbano, porque si hubiera control urbano, se hubiera no notificado y no se habría permitido construir ese tipo de infraestructura, pero ahora te veíamos era positivo. Alcalde, ya les vamos a legalizar y esto ya van a pagar impuestos.

También el fraccionamientos con hipoteca, que es una figura que hemos venido haciendo muy pocos municipios, que es una alternativa a la realidad de los cantones del oriente, sobre todo porque usted va a Quito y Cuenca, le ofrecen departamentos, edificios, terrenos, porque hay inmobiliarios, pero aquí en el cantón Gualaquiza, para poder hacer un fraccionamiento tiene que, tener siquiera mínimo, unos 400.000 mil dólares o medio millón de dólares, dependiendo del terreno para hacer agua, alcantarillado, vialidad, con esta figura que es la hipoteca como ya lo expliqué, si yo tengo 2ha, yo fraccio la 1ha y la otra queda hipotecado el municipio, pero el rato que ustedes ya permite que vendan esos terrenos, van a ir con condiciones en la misma escritura, y el mismo certificado dirá, se permite fraccionamiento, pero no se permitirá la construcción, mientras el promotor no dote de servicios de agua y alcantarillado en 2 años, si el señor ya le vendió X terreno, no hacen 2 años de eso, el municipio automáticamente de los terrenos que hipotecó, se hace dueño y con esos terrenos que él se hace dueño, hace el servicio básico que el promotor o el desarrollador inmobiliario no hizo, con eso no habría perjuicio tampoco a la institución, una salida o alternativa que también hay las preventas, que es la figura de la promesa de compraventa y usted actualmente puede hacer, pero sin embargo, aquí la realidad está que para hacer la promesa y compraventa hay que tener dinero en efectivo, porque usted en una cooperativa para pedir plata y comprar un terreno, no le van a dar mientras no traiga un título de propiedad, ese es un tema también limitante para la realidad económica y recuerde que la provincia de Morona Santiago, es una de las provincias más pobres, esta sería una alternativa para poder generar empleo, porque tras una urbanización se contrata personas para qué hagan vías, el dueño de la volqueta, el señor le da alimentación, el señor de la ferretería venderá materiales, esa también es una forma de dinamizar la economía local, desde esa perspectiva nosotros cedimos como concejales

Abg. Lucy Alba Jimbo
SECRETARIA DE CONCEJO