

ACTA N° 21 DE SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE GUALAQUIZA DE FECHA 21 MAYO DE 2026.

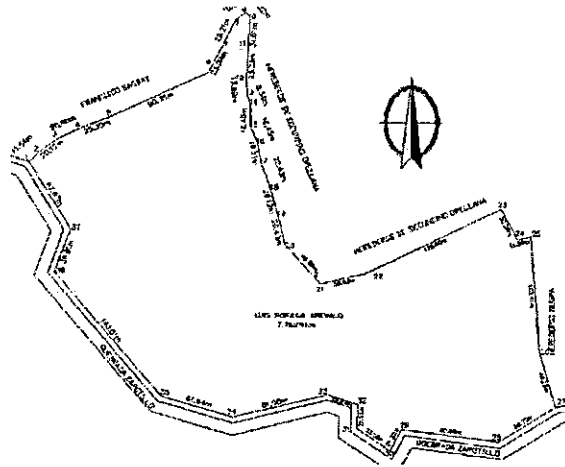
En la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, a los veintiún días del mes de mayo del año dos mil veintiséis, siendo las nueve horas, se reúne el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza con la presencia de: Ing. Francis Germán Pavón 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. Diego Calvache, Procurador Sindico, Ing. Freddy Peláez, Director de Obras Públicas, Ing. Sergio Piruch, Director de Desarrollo Social y Económico, Arq. Felipe Vázquez, Director de Planificación y Desarrollo, Eco. Ana Contreras, Directora Financiera e Ing. Juan Carlos Rivera, Director Administrativo. 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 14 de mayo de 2026. 4.- Conocimiento y aprobación del anteproyecto de fraccionamiento urbano de propiedad del señor Luis Manuel Noriega Arévalo– Informe No. GADMG-DPD-2026-020, suscrito por el Arq. Felipe Vázquez, Director de Planificación y Desarrollo. 5.- Conocimiento y aprobación del proyecto de fraccionamiento agrícola de propiedad del señor Galo Arcenio Ullauri Samaniego– Informe No. GADMG-DPD-2026-023, suscrito por el Arq. Felipe Vázquez, Director de Planificación y Desarrollo. 6.- 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 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, 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, secretaria 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 SESION:** El señor Alcalde con un saludo y agradecimiento a los presentes, declara instalada la sesión. **TERCERO.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE FECHA 14 DE MAYO DE 2026.** Por medio de secretaria se da lectura al contenido del acta de fecha 14 de mayo del 2026, el Sr. Alcalde pone a consideración del concejo; **Hace uso de la palabra la señora concejala Ing. Luisa Yari** y 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: Abg. Peter Calle, no aprueba por no haber estado presente, 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 simple** **RESUELVE: Aprobar el acta de sesión ordinaria realizada el 14 de mayo del 2026.** **CUARTO.- CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE FRACCIONAMIENTO URBANO DE PROPIEDAD DEL SEÑOR LUIS MANUEL NORIEGA ARÉVALO– INFORME NO. GADMG-DPD-2026-020, SUSCRITO POR EL ARQ. FELIPE VÁZQUEZ, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO.**

1 ANTECEDENTES. - El predio se encuentra ubicado en el barrio "Churuyaco" de este centro cantonal en el Polígono de Intervención Territorial (PIT) "02" del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - Plan de Uso y Gestión de Suelo, hacia el nor-oeste de la ciudad, con clave catastral 14-02-50-001-019-001-013



GEORREFERENCIACION DE LA UBICACIÓN DEL PREDIO

Georreferenciado con las siguientes coordenadas (sistema UTM - elipsoide WGS84 17 Sur):



VERT.	ANG. INT.	Y	X	CONDANTE.	
1	104°28'55"	9,623,434.35	767,610.81	FRANCISCO SAGBAY	NORTE
2	173°31'28"	9,623,442.31	767,616.08	FRANCISCO SAGBAY	
3	168°16'29"	9,623,455.03	767,634.73	FRANCISCO SAGBAY	
4	175°52'0"	9,623,464.43	767,653.38	FRANCISCO SAGBAY	
5	182°39'51"	9,623,474.16	767,678.70	FRANCISCO SAGBAY	
6	217°41'45"	9,623,512.76	767,758.41	FRANCISCO SAGBAY	
7	181°58'40"	9,623,533.33	767,768.89	FRANCISCO SAGBAY	
8	147°24'8"	9,623,559.80	767,781.25	FRANCISCO SAGBAY	
9	99°27'52"	9,623,585.31	767,789.95	FRANCISCO SAGBAY	
10	135°17'9"	9,623,561.94	767,792.97	HDROS DE SECUNDINO ORELLANA	
11	180°07"	9,623,530.37	767,791.38	HDROS DE SECUNDINO ORELLANA	
12	185°45'50"	9,623,507.17	767,790.21	HDROS DE SECUNDINO ORELLANA	
13	199°52'11"	9,623,493.20	767,790.91	HDROS DE SECUNDINO ORELLANA	
14	156°30'3"	9,623,485.50	767,794.14	HDROS DE SECUNDINO ORELLANA	
15	202°50'15"	9,623,467.05	767,793.90	HDROS DE SECUNDINO ORELLANA	
16	166°8'55"	9,623,451.81	767,800.08	HDROS DE SECUNDINO ORELLANA	
17	181°53'44"	9,623,435.47	767,802.45	HDROS DE SECUNDINO ORELLANA	
18	175°9'21"	9,623,414.42	767,810.17	HDROS DE SECUNDINO ORELLANA	
19	176°49'4"	9,623,389.22	767,817.05	HDROS DE SECUNDINO ORELLANA	
20	208°57'16"	9,623,363.37	767,822.59	HDROS DE SECUNDINO ORELLANA	
21	242°32'12"	9,623,328.78	767,852.73	HDROS DE SECUNDINO ORELLANA	
22	183°36'46"	9,623,337.63	767,890.28	HDROS DE SECUNDINO ORELLANA	
23	90°10"	9,623,368.15	768,001.81	HDROS DE SECUNDINO ORELLANA	
24	256°22'6"	9,623,368.15	768,016.69	HDROS DE SECUNDINO ORELLANA	
25	80°40'41"	9,623,370.87	768,026.95	HEREDEROS NUORA	
26	101°57'18"	9,623,267.75	768,034.63	HEREDEROS NUORA	
27	108°47'18"	9,623,221.42	768,048.11	QUEBRADA ZAPOTILLO	
28	139°22'20"	9,623,190.54	768,000.55	QUEBRADA ZAPOTILLO	
29	250°11'8"	9,623,201.24	767,920.60	QUEBRADA ZAPOTILLO	
30	82°45'52"	9,623,182.33	767,910.78	QUEBRADA ZAPOTILLO	
31	122°41'7"	9,623,201.42	767,883.19	QUEBRADA ZAPOTILLO	
32	253°16'3"	9,623,222.95	767,893.94	QUEBRADA ZAPOTILLO	
33	213°25'33"	9,623,231.50	767,858.70	QUEBRADA ZAPOTILLO	
34	148°14'43"	9,623,210.92	767,780.27	QUEBRADA ZAPOTILLO	
35	146°12'28"	9,623,229.09	767,721.06	QUEBRADA ZAPOTILLO	
36	121°53'37"	9,623,338.12	767,632.27	QUEBRADA ZAPOTILLO	
37	229°25'47"	9,623,375.87	767,645.23	QUEBRADA ZAPOTILLO	

1.1 Características generales del predio. -

Polígono de características irregulares, de topografía semiplano, con una superficie actual definida en base a linderos comprobados con los colindantes de 77.625,45 metros cuadrados, inferior a la que consta en las escrituras de 77.627,00 metros cuadrados, polígono final, resultado del siguiente proceso:

1.2 Proceso de adjudicación. -

Inicialmente fueron adquiridos dos predios:

Un predio de 45.000 m² de superficie, mediante escritura de compraventa otorgada e inscrita el 02 de agosto de 2006 en la Notaria Publica Primera del Cantón Gualaquiza bajo el Repertorio Nro. 554, Inscripción Nro. 164, Tomo 01.

Un segundo predio de 30.000 m², mediante escritura de compraventa otorgada e inscrita el 28 de diciembre de 2007 en la Notaria Publica Primera del Cantón Gualaquiza bajo el Repertorio Nro. 1138, Inscripción Nro. 388, Tomo 01.

Posteriormente se adquiere dos predios de propiedad del Sr. Manuel Eduardo Orellana Ortega, linderante, con la finalidad de adherirlos y realizar una reestructuración parcelaria, de tal forma de conformar predios regulares:

Por esta razón, el 08 de diciembre de 2020, se compra un predio de 1.904 m², al Sr. Manuel Orellana Ortega, mediante escritura de compraventa otorgada en la Notaria Publica Primera del Cantón Gualaquiza, e inscrita en el Registro de La Propiedad del Cantón, el 11 de diciembre de 2020, bajo el Repertorio Nro. 662, Inscripción Nro. 310, Tomo 01, y se adhiere al predio de 30.000 m², mediante Resolución de Unificación de Predios, resolución inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón el 23 de abril de 2021, bajo el repertorio Nro. 311, registro Nro. 07, Tomo 01, los mismos que forman un solo cuerpo de la superficie de 31.904,00 m², conservando la clave catastral 14-02-50-001-019-001-012.

De igual forma, el 28 de enero de 2021, se compra un predio de 723 m², al Sr. Manuel Orellana Ortega, mediante escritura de compraventa otorgada en la Notaria Publica Primera del Cantón Gualaquiza, e inscrita en el Registro de La Propiedad del Cantón, el 05 de febrero de 2021, bajo el Repertorio Nro. 79, Inscripción Nro. 43, Tomo 01, y se adhiere al predio de 45.000 m², mediante Resolución de Unificación de Predios, resolución inscrita en el Registro del Propiedad del Cantón el 23 de abril de 2021, bajo el repertorio Nro. 310, registro Nro. 06, Tomo 01, los mismos que forman un solo cuerpo de la superficie de 45.723,00 m², conservando la clave catastral 14-02-50-001-019-001-013.

Y finalmente, con fecha, 06 de septiembre de 2021, queda inscrita en el Registro de la propiedad del Cantón, bajo el repertorio Nro. 731, registro Nro. 16, tomo 01, la Resolución de Unificación de los dos grandes Predios, resultante de la adherencia con los predios adquiridos al Sr. Manuel Orellana de 31.904,00 m² y 45.723,00 m², formando un solo cuerpo de 77.627,00 m², conservando la clave catastral 14-02-50-001-019-001-013, del predio más grande, con la siguiente linderación:

NORTE: con Francisco Sagbay en 11.54 metros, en 20.12 metros, en 20.86 metros, en 25.30 metros, en 90.36 metros, en 23.09 metros, en 29.21 metros, en 10.30 metros y 4.52 metros.

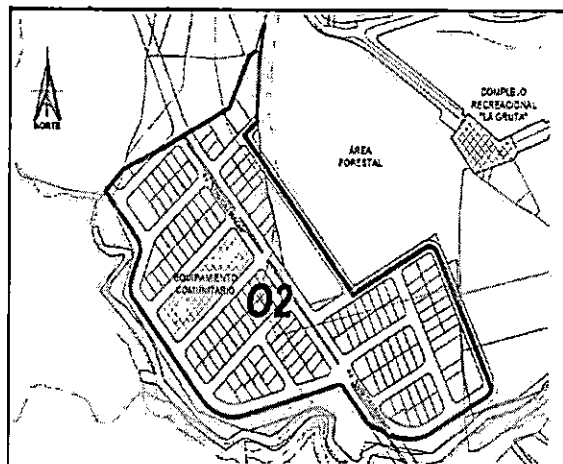
SUR: con Quebrada Zapotillo en 81.08 metros, en 26.65 metros, en 21.55 metros, en 35.56 metros, en 21.32 metros, 80.66 metros y 56.70 metros.

ESTE: con Herederos Secundino Orellana en 31.61 metros, en 23.23 metros, en 13.99 metros, en 8.34 metros, en 18.45 metros, en 16.45 metros, en 16.51 metros, en 22.43 metros, en 26.12 metros, en 26.43 metros, en 45.89 metros, en 38.63 metros, en 125.40 metros y con Herederos Nugra en 30.36 metros, en 11.58 metros, en 103.41 metros y en 48.23 metros.

OESTE: con Quebrada Zapotillo en 67.87 metros, 39.91 metros, 140.61 metros y en 61.94 metros.

1.3 Sector de emplazamiento de la actuación. -

El predio se circunscribe exactamente en el POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL 02 (PIT) expresada claramente en la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2024-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO por lo tanto se sujetara a todos determinantes de uso de suelo establecidos en la ficha para este polígono.



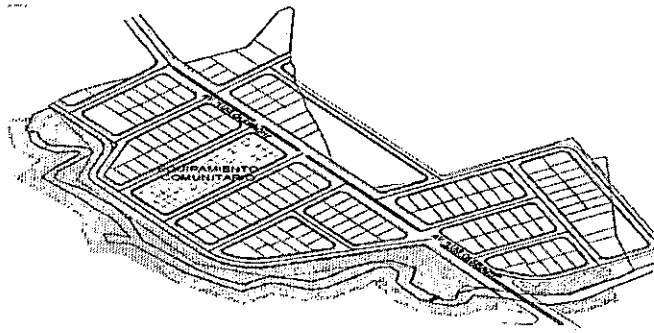
2 DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO: CABECERA CANTONAL PIT 02.

ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2024-2027 Y CONTIENE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO.5 de mayo de 2025

USO DE SUELO									
USO PRINCIPAL	Residencial de Media Densidad								
USO COMPLEMENTARIO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.								
USO RESTRINGIDO	Aquellos establecidos en el apartado 2.6.2.3.1, compatibilidad de usos en el área urbana de acuerdo con el uso principal definido.								
USO PROHIBIDO	Todos los que no estén considerados en los apartados anteriores.								
CONDICIONAMIENTOS DE FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN									
ALTURA DE EDIFICACIÓN [N° de pisos]	LOTE MÍNIMO [m ²]	FRENTE MÍNIMO [m]	COS MÁXIMO [%]	CUS MÁXIMO [%]	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETRO FRONTAL, LATERAL Y POSTERIOR MÍNIMO [m]			RETRO LATERAL DESDE EL 1° PISO [m]
						Frontal	Lateral	Posterior	
1 piso	200	10	60%	60%	Continua (C)	3	0	3	
2 pisos	200	10	60%	120%	Continua (C)	3	0	3	

3 PROPUESTA DE SUBDIVISION (URBANIZACIÓN)

El predio de propiedad del Sr. Luis Manuel Noriega Arévalo, como se demuestra con el plano georreferenciado, la forma y medidas expresada en las escrituras y certificado del registro de la Propiedad y la coincidencia total con la planificación urbana de la ciudad de Gualaquiza, expresada claramente en la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2024-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO, por lo tanto bajo estas premisas obligatorias, algunas de las cuales son muy claras el trazado vial y diseño urbano de sus calles, la prolongación de la Avda. Luis Casiragui, el área verde de protección de la quebrada "Churuyaco", una manzana ubicada en la parte central destinada para "EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" y la tipología de predios y viviendas establecidas para este sector (PIT 02)



LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA.REGISTRO OFICIAL 3 DE MARZO DE 2026.

Art. 60 Revisión y Trámite de aprobación del proyecto. - Los proyectos de parcelación pasarán a conocimiento del Alcalde o Alcaldesa cuando sean fraccionamientos menores a seis parcelas para aprobación con los planos de la propuesta debidamente sellados, y si es de seis lotes para adelante aprobará el Concejo Municipal acompañados de la respectiva solicitud, que sustentarán de acuerdo a la normativa vigente el cumplimiento de las disposiciones técnicas y legales

3.1 RELACIÓN URBANÍSTICA DEL PREDIO

El predio cumple con lo establecido en el (PDOT) 2024-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, en todos sus incisos:

- El predio está localizado dentro del límite del suelo urbano determinada en el PUGS; y, la propuesta guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente;
- Cuenta con la posibilidad de proveerse de los sistemas públicos de soporte existentes o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios;
- Respeto la franja de protección hacia las riberas de los ríos, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme la normativa técnica expedida por el GAD municipal de Gualaquiza y lo dispuesto en la presente Ordenanza;
- No se ubica en áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos; y, depósitos de basuras y excretas, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
- No forma parte ni está comprendido en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el PUGS;
- Está separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes;

g) No forma parte de zonas destinadas a la producción agraria intensiva o a una actividad agrícola calificada como tal por el organismo competente o el PUGS; y,

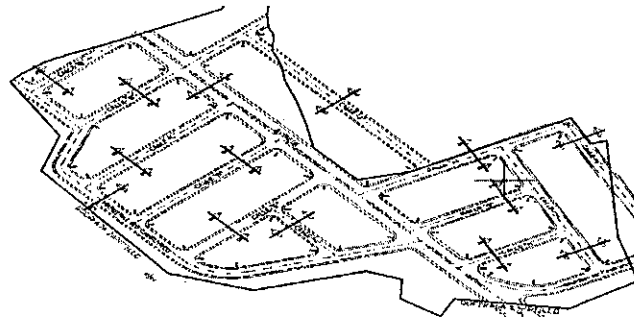
h) Cumple con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos y poliductos.

El predio esta cruzada por la **prolongación de la Avenida "Luis Casiragui"** de cuatro carriles y parter central, que se constituirá a futuro en el acceso principal a la ciudad de Cuenca.

4 PROPUESTA DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACION:

EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2021-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA. Sistema vial. Expresa "Todo fraccionamiento de suelo contemplará un sistema vial de uso público. Los fraccionamientos y subdivisiones destinados a la construcción de viviendas, se sujetarán a las especificaciones que se determinen para el efecto. En cuanto al derecho de vía, se sujetará a la normativa emitida al respecto por parte del Gobierno Nacional, Provincial o Municipal según fuere del caso"

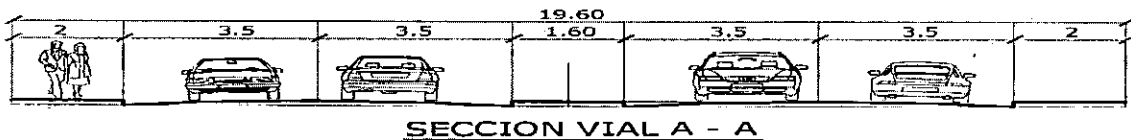
La planificación vial del proyecto de urbanización se acoge en forma y medidas a lo establecido para la zona de planeamiento y Polígono de Intervención Territorial (PIT) "02", expresada en el siguiente gráfico y cuadro estadístico de calles y avenida como "Vías planificadas y existentes"



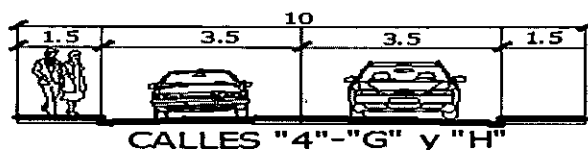
NOMBRE	ANCHO	ESTADO
Avda. "Luis Casiragui"	19.60 metros	Vía existente
Calle "A"	11.00 metros	Vía existente
Calle "B"	11.00 metros	Vía existente
Calle "C"	11.00 metros	Vía existente
Calle "D"	11.00 metros	Vía existente
Calle "E"	11.00 metros	Vía existente
Calle "F"	12.00 metros	Vía existente
Calle "G"	10.00 metros	Vía existente
Calle "H"	10.00 metros	Vía existente
Calle "I"	12.00 metros	Vía existente
Calle "2"	12.00 metros	Vía existente
Calle "3"	11.00 metros	Vía existente
Calle "4"	10.00 metros	Vía existente
Marginal Río Churuyaco	12.00 metros y 11.00 metros	Vía existente

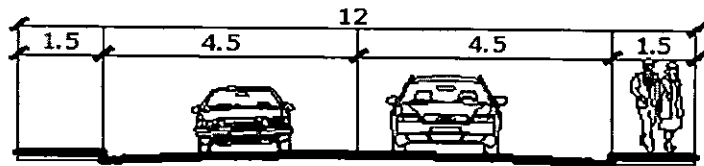
Características de las vías:

La prolongación de la avenida "Luis Casiragui", que es el acceso principal y vínculo con el centro urbano, de 19.60 metros de ancho, 4 carriles, jardín central y veredas de 2 metros, expresadas en el gráfico de su sección transversal:

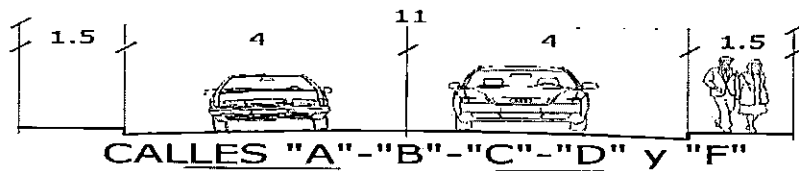


Las calles secundarias de 10, 11 y 12 metros de ancho, con veredas de 1.5 metros, de las siguientes secciones:





CALLES "F"- "1"- "2" y Marginal Rio Churuyaco



CALLES "A"- "B"- "C"- "D" y "F"

CONCLUSIÓN VIAL. - Todo el sistema vial propuesto, mantiene la trama establecida para el sector y marcada como "vía existente" y el diseño de las calles, está conformado con aceras y calzada y la prolongación de la Avda. Luis Casiragui de doble vía con parter central de 1.60 metros de ancho y veredas de 2 metros, en total el área destinada para calles y avenida es de:

AREA TOTAL DE AVENIDA Y CALLES	27.152,00 M2
---------------------------------------	---------------------

4.1 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y APORTE DEL 15%.-

EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2021-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, para la zona de planeamiento y Polígono de Intervención Territorial (PIT) "02" establece el espacio de la manzana conformado por la Avenida Occidental, la calle "C", la calle "D" y la calle "Marginal Rio Churuyaco" se destina para equipamiento comunal, por lo tanto, esta área de 4.858.54 metros cuadrados, el proyecto de urbanización lo reserva para ese fin.

4.2 APORTACIÓN DEL 15 % PARA ESPACIOS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL.-

EL CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION, art. 424 y la Ordenanza que sanciona el PDOT Cantonal en el Artículo 144. Previsión obligatoria de áreas verdes y de equipamiento comunal. Expresa "Todo fraccionamiento del suelo contemplará áreas para espacios verdes y equipamiento comunal. El área destinada para este efecto no será inferior al 15% y no podrá superar el 35% de la superficie útil (de lotes) del terreno a dividirse, incluidos los lotes de reserva y, se ubicará con frente a una vía vehicular. Las áreas de protección de ríos, quebradas o taludes no podrán ser consideradas como áreas verdes o de equipamiento comunal" en cumplimiento de estas disposiciones legales el proyecto de urbanización contempla las siguientes aportaciones:

Considerando la sumatoria del área de lotes, remanentes y equipamiento comunal, tenemos un área útil de 43.284.25 m2

MANZANA	AREA EN M2
MANZANA 01	4.783,47
MANZANA 02	2.276,56
MANZANA 03	3.036,56
MANZANA 04	3.529,66
MANZANA 05	2.738,63
MANZANA 06	2.482,54
MANZANA 07	4.858,52
MANZANA 08	4.858,54
MANZANA 09	4.396,82
MANZANA 10	3.258,43
MANZANA 11	492,36
MANZANA 12	2.986,15
MANZANA 13	3.159,18
REMANTE 01	99,79
REMANTE 02	165,35
REMANTE 03	5,36
REMANTE M-13 L-14	157,33
TOTAL	43.284,25

La aportación de 15 % del área útil establecida, de 43.284,25 m2 corresponde a 6.492,65 m2, que se distribuye de la siguiente manera:

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	CLAVECATASTRAL	AREA EN M2
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (PARQUE Y ESPACIO CUBIERTO)	M-08, L01 (UNICO)	4.858,54
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (PARQUE INFANTIL)	M-10, L-08	829,27
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	M-01, L-11	485,36
CESION MUNICIPAL	M-11, L-02	279,19
CESION MUNICIPAL	REMANENTE R-02	165,35
CESION MUNICIPAL	REMANENTE R-03	5,36
AREA TOTAL		6.623,07

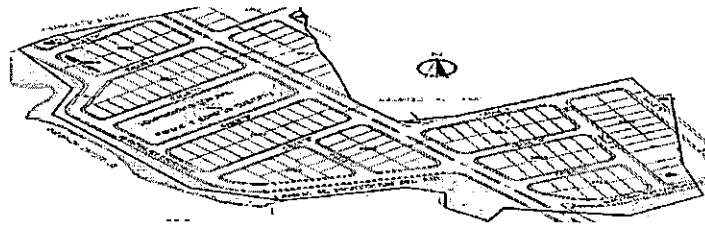
Por lo tanto, la sumatoria del área de los diversos espacios propuestos es de 6.623,07 m2 que supera al área de aportación del 15% del área útil de 6.492,65 m2.

4.2.1 Franja de protección de la Quebrada Churuyaco. -

EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2021-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA De los requisitos de localización. Expresa "Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios con fines de urbanización, deberán cumplir con los siguientes requisitos como mínimo: d) Respetar la franja de protección hacia las riberas de los ríos, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme la normativa técnica expedida por el GAD municipal de Gualaquiza y lo dispuesto en la presente Ordenanza"

Para la zona de planeamiento y Polígono de Intervención Territorial (PIT) "02" establece la franja de protección de la Quebrada "Churuyaco", espacio comprendido entre la calle "Marginal Rio Churuyaco" y el borde izquierdo de la quebrada., el proyecto de urbanización lo respeta, manteniéndose un área de 7.190,65 m2.

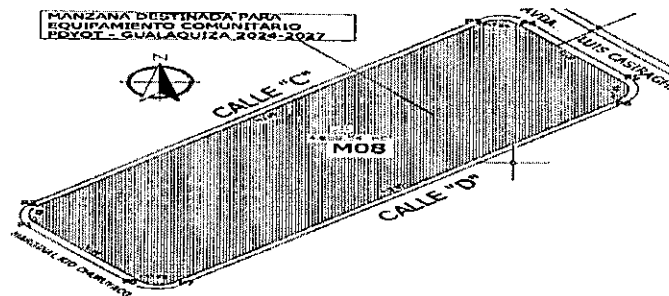
AREA TOTAL DE LA FRANJA DE PROTECCION	7.190,65 M2
--	--------------------



4.3 Características individuales de los predios para la aportación del 15 %

MANZANA 08

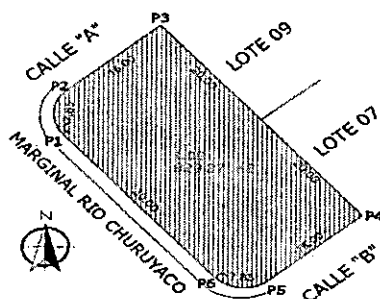
CUADRO DE COLINDANTES					
UBICACIÓN	AREA	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
M01 - L01	4.868,64	Con calle C en 112 m. y 7,85 y 7,85 (l. curvas)	Con calle D en 112 m. y 7,85 y 7,85 (l. curvas)	Con avenida en 30 m.	Con marginal 30 m.



CUADRO DE COORDENADAS		
UBICACIÓN	COORDENADAS ESTE	COORDENADAS NORTE
P1	767674,62	9623317,69
P2	767675,1	9623324,75
P3	767759,57	9623398,29
P4	767766,63	9623397,8
P5	767786,32	9623375,18
P6	767785,84	9623368,13
P7	767701,37	9623294,58
P8	767694,32	9623295,07

LOTE 08 -MANZANA 10

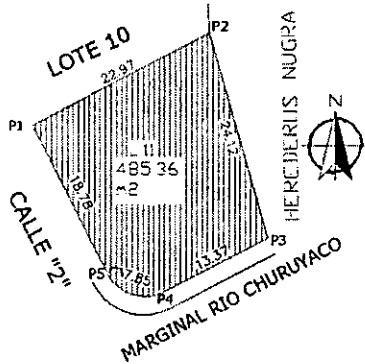
CUADRO DE COLINDANTES					
UBICACIÓN	AREA	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
M10 - L08	829,27	Con calle A en 16 m. y 7,85 (l.curva)	Con calle B en 16 m. y 7,85 (l.curva)	Con predios 09 Y 07 en 20 y 20 m.	Con marginal en 30 m.



CUADRO DE COORDENADAS		
UBICACIÓN	COORDENADAS ESTE	COORDENADAS NORTE
P1	767637,81	9623420,89
P2	767638,29	9623427,94
P3	767650,36	9623438,45
P4	767676,63	9623408,28
P5	767664,56	9623397,77
P6	767657,51	9623398,26

LOTE 11 -MANZANA 01

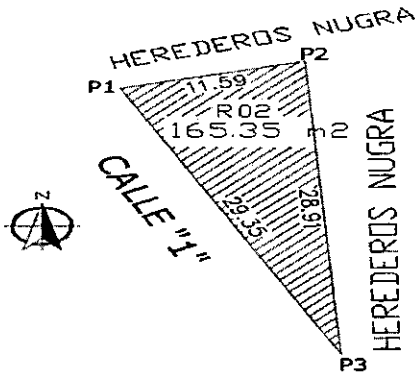
CUADRO DE COLINDANTES					
UBICACIÓN	AREA	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
M01 - L-11	485,36	Con lote 10 en 22,97 m.	Con marginal en 13,37 m.	Con H. Nugra en 24,12 m.	Con calle 2 en 18,78 y 7,85m. (Lc.)



CUADRO DE COORDENADAS		
UBICACIÓN	COORDENADAS ESTE	COORDENADAS NORTE
P1	768014,16	9623257,34
P2	768034,63	9623267,74
P3	768041,37	9623244,58
P4	768029,48	9623238,47
P5	768022,74	9623240,63

REMANENTE 02

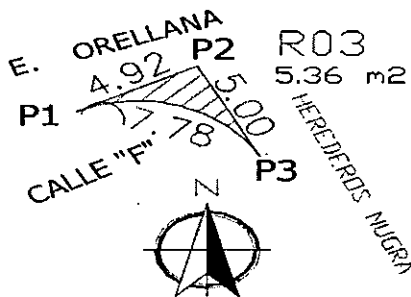
CUADRO DE COLINDANTES					
UBICACIÓN	AREA	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
REMANENTE 02	165,35	Con H. Nugra en 11,59 m	Vertice	Con H. Nugra en 28,91 m	Con calle 1 en 29,35 m.



CUADRO DE COORDENADAS		
UBICACIÓN	COORDENADAS ESTE	COORDENADAS NORTE
P1	768015,69	9623368,15
P2	768026,95	9623370,87
P3	768029,1	9623342,04

REMANENTE 03

CUADRO DE COLINDANTES					
UBICACIÓN	AREA	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
REMANENTE 03	5,36	Con Eduardo Orellana en 4,92 m	Vertice	Con H. Nugra en 5,00 m.	Con calle F en 7,78 m. (L curva)



CUADRO DE COORDENADAS		
UBICACIÓN	COORDENADAS ESTE	COORDENADAS NORTE
P1	767986,69	9623387,38
P2	768001,81	9623395,15
P3	768009,58	9623380,03

4.4 LOTEO PROPUESTO GENERAL. -

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA. REGISTRO OFICIAL 3 DE MARZO DE 2026

Art. 22 Expediente técnico de anteproyecto.

- a. Los lotes identificados cada uno de ellos con la letra "L" seguida del número de orden, y los lotes destinados a cesión de suelo se identificarán con el texto "cesión municipal", y para el trazado vial con el texto "vía existente" o "vía propuesta" según corresponda.

Diseño de lotes. - "Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán como mínimo la superficie y el frente establecidos en la zonificación respectiva", "Los lotes tendrán una relación máxima 1:2.5 (frente / fondo)"

El 49.95 % del área del predio, se destina para la conformación de 159 lotes y 3 predios remanentes, que cumplen lo que establece la ordenanza:

El sentido de la numeración, de acuerdo a la normativa catastral, inicia en la esquina nor-este y prosigue en el sentido de las manijas de reloj, para manzanas y lotes

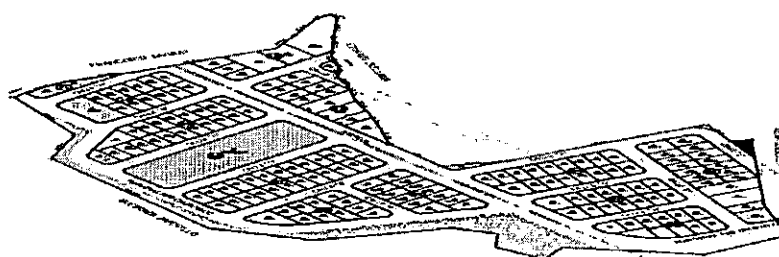
MANZANAS	NUMERO DE LOTES	ORDEN NUMERACION	AREA DE LOTES	OBSERVACIONES
M01	17	L01 hasta L18	4.298,11	L-11 -CESION MUNICIPAL
M02	11	L01 hasta L11	2.278,58	
M03	14	L01 hasta L14	3.036,58	
M04	17	L01 hasta L17	3.528,66	
M05	13	L01 hasta L13	2.738,63	
M06	14	L01 hasta L14	2.482,54	
M07	24	L01 hasta L24	4.858,52	
M08		L01 (único)		EQUIPAMIENTO COMUNAL
M09	21	L01 hasta L21	4.398,82	
M10	12	L01 hasta L13	2.428,26	L-08 -CESION MUNICIPAL
M11	1	L01 hasta L02	213,17	L-02 -CESION MUNICIPAL
M12	6	L01 hasta L06	2.986,15	
M13	12	L01 hasta L12	3.158,18	
TOTAL 13 MANZANAS	159	TOTAL LOTES 163	36.404,16	

159 LOTES	36.404,16
REMANENTE 01	99,79
REMANENTE M13-L14	157,33
AREA TOTAL	36.661,28

AREA TOTAL DE LOTES Y REMANENTES	36.661,28 M2
---	---------------------

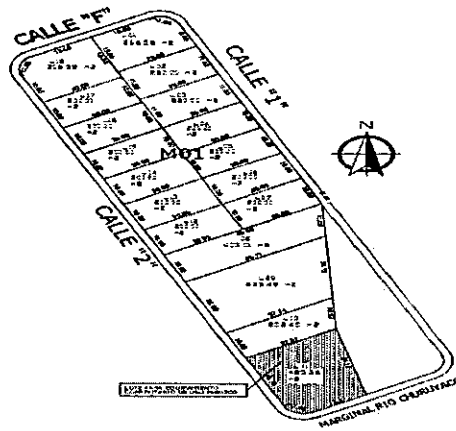
USO DE SUELO GENERAL DEL PREDIO

USO DE SUELO	AREA EN M2	PORCENTAJE DEL AREA TOTAL
LOTES + REMANENTES	36.661,28 m2	47,23 %
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y LOTES CESIONADOS (15 % del área útil)	6.629,07 m2	8,53 %
PROTECCION DEL RIO CHURUYACO	7.190,65 m2	9,26 %
AVENIDA Y CALLES	27.152,00 m2	34,98 %
AREA TOTAL	77.627,00 m2	100,00 %

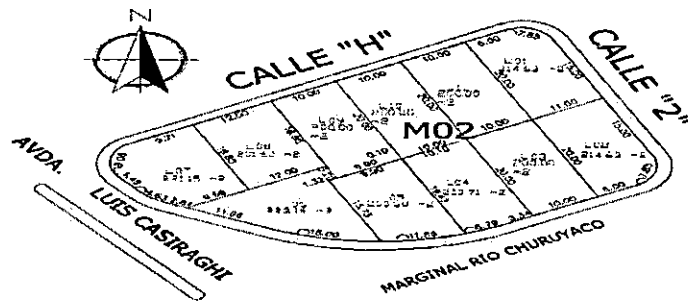


CUADRO DE LOTES POR MANZANAS

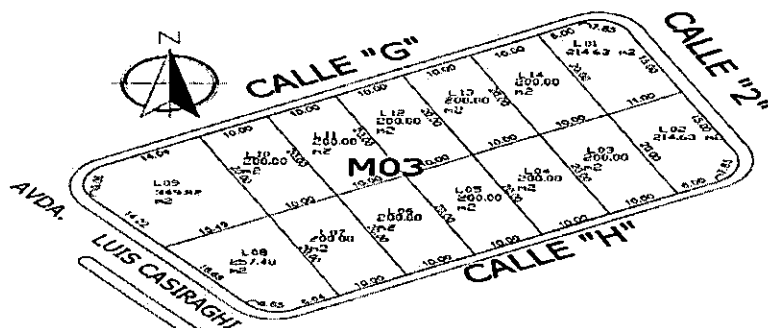
MANZANA 01		18 LOTES		4.783,47 m2	
NUMERO	AREA	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
L-01	268,58	Con calle F en 16 m. y 7,05 (Lote 01)	Con lote 02 en 20 m.	Con calle 1 en 8,00 m.	Con lote 18 en 12,60 m.
L-02	220,00	Con lote 01 en 20 m.	Con lote 03 en 20 m.	Con calle 1 en 11,00 m.	Con lote 16 en 11,00 m.
L-03	220,00	Con lote 02 en 20 m.	Con lote 04 en 20 m.	Con calle 1 en 11,00 m.	Con lote 17 en 11,00 m.
L-04	200,00	Con lote 03 en 20 m.	Con lote 05 en 20 m.	Con calle 1 en 10 m.	Con lote 16 en 10 m.
L-05	200,00	Con lote 04 en 20 m.	Con lote 06 en 20 m.	Con calle 1 en 10 m.	Con lote 15 en 10 m.
L-06	200,00	Con lote 05 en 20 m.	Con lote 07 en 20 m.	Con calle 1 en 10 m.	Con lote 14 en 10 m.
L-07	200,00	Con lote 06 en 20 m.	Con lote 08 en 20 m.	Con calle 1 en 10 m.	Con lote 13 en 10 m.
L-08	403,01	Con predios 12 y 07 en 20 y 20	Con lote 09 en 35,71 m.	Con H. Negra en 11,02 m. y 8,47 m. con calle 1	Con calle 2 en 10,62 m.
L-09	628,49	Con lote 08 en 35,71 m.	Con lote 10 en 27,24 m.	Con H. Negra en 21,72 m.	Con calle 2 en 20 m.
L-10	262,46	Con lote 09 en 27,24 m.	Con lote 11 en 22,97 m.	Con H. Negra en 10,57 m.	Con calle 2 en 10 m.
L-11		Con lote 10 en 22,97 m.	Con marginal en 13,37 m.	Con H. Negra en 24,12 m.	Con calle 2 en 10,75 y 7,05 m. (i.e.)
L-12	200,00	Con lote 13 en 20 m.	Con lote 09 en 20 m.	Con lote 07 en 10 m.	Con calle 2 en 10 m.
L-13	200,00	Con lote 14 en 20 m.	Con lote 12 en 20 m.	Con lote 08 en 10 m.	Con calle 2 en 10 m.
L-14	200,00	Con lote 15 en 20 m.	Con lote 13 en 20 m.	Con lote 06 en 10 m.	Con calle 2 en 10 m.
L-15	200,00	Con lote 16 en 20 m.	Con lote 14 en 20 m.	Con lote 04 en 10 m.	Con calle 2 en 10 m.
L-16	200,00	Con lote 17 en 20 m.	Con lote 15 en 20 m.	Con lote 03 en 10 m.	Con calle 2 en 10 m.
L-17	200,00	Con lote 18 en 20 m.	Con lote 16 en 20 m.	Con lote 02 en 10 m.	Con calle 2 en 10 m.
L-18	208,58	Con calle F en 16 m. y 7,05 (Lote 01)	Con lote 17 en 20 m.	Con lote 01 en 15,60 m.	Con calle 2 en 10,60 m.



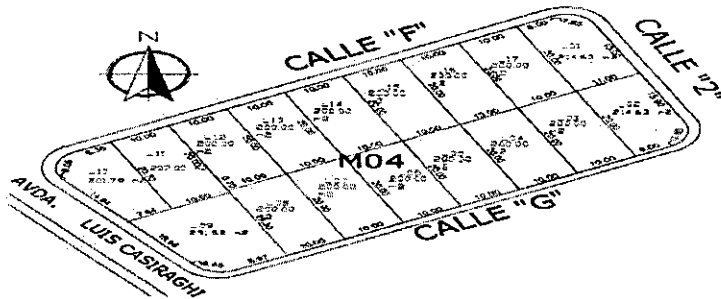
MANZANA 02		11 LOTES		2.276,56 m ²	
NÚMERO	ÁREA	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
L-01	214,63	Con calle H en 6 m. y 7,85 (l. curva)	Con lote 02 en 11 m	Con calle 2 en 15 m	Con lote 11 en 20 m.
L-02	214,63	Con lote 01 en 11 m.	Con marginal en 8 m. y 7,85 (l. curva)	Con calle 2 en 15 m	Con lote 03 en 20 m.
L-03	200,00	Con lote 11 en 10 m.	Con marginal en 10 m	Con lote 02 en 20 m.	Con lote 04 en 20 m.
L-04	200,71	Con lote 10 en 10,10 m.	Con marginal en 3,34 m. y 6,79 (l. curva)	Con lote 03 en 20 m.	Con lote 05 en 19,42 m.
L-05	200,68	Con lote 08 en 9,90 m. y 1,32 con lote 06	Con marginal en 11,86 m. (l. curva)	Con lote 04 en 19,42 m.	Con lote 06 en 15,73 m.
L-06	223,16	Con predios 07 y 08 en 9,96 y 12,00 m.	Con marginal en 18 m. (long. curva)	Con predios 05 y 09 en 15,73 y 3,20 m	Con marginal en 11,96 m.
L-07	221,15	Con calle H en 9,71 m. y 9,08 (l.c.)	Con lote 06 en 9,55 m.	Con lote 08 en 16,80 m.	Con avenida en 4,49 -4,63 (l.c.) y 2,94.
L-08	201,60	Con calle H en 12,00 m.	Con lote 06 en 12,00 m.	Con lote 09 en 16,80 m.	Con lote 07 en 16,80 m.
L-09	200,00	Con calle H en 10 m.	Con lote 05 en 9,90 m. con lote 04 en 0,10 m.	Con lote 10 en 20 m.	Con lote 08 en 16,80 m. y 3,20 m. con lote 06
L-10	200,00	Con calle H en 10 m.	Con lote 04 en 10 m.	Con lote 11 en 20 m.	Con lote 09 en 20 m.
L-11	200,00	Con calle H en 10 m.	Con lote 03 en 10 m.	Con lote 01 en 20 m.	Con lote 10 en 20 m.



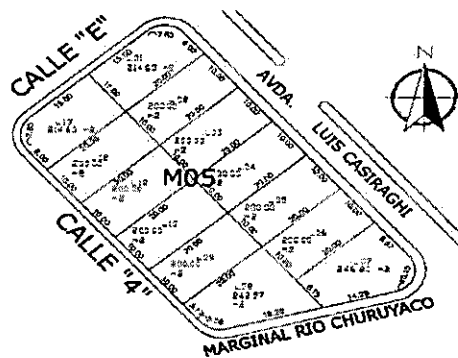
MANZANA 03		14 LOTES		3.036,56 m ²	
NÚMERO	ÁREA	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
L-01	214,63	Con calle G en 6 m. y 7,85 (l. curva)	Con lote 02 en 11 m.	Con calle 2 en 15 m.	Con lote 14 en 20 m.
L-02	214,63	Con lote 01 en 11 m.	Con calle H en 6 m. y 7,85 (long. curva)	Con calle 2 en 15 m.	Con lote 03 en 20 m.
L-03	200,00	Con lote 14 en 10 m.	Con calle H en 10 m.	Con lote 02 en 20 m.	Con lote 04 en 20 m.
L-04	200,00	Con lote 13 en 10 m.	Con calle H en 10 m.	Con lote 03 en 20 m.	Con lote 05 en 20 m.
L-05	200,50	Con lote 12 en 10 m.	Con calle H en 10 m.	Con lote 04 en 20 m.	Con lote 06 en 20 m.
L-06	200,00	Con lote 11 en 10 m.	Con calle H en 10 m.	Con lote 05 en 20 m.	Con lote 07 en 20 m.
L-07	200,00	Con lote 10 en 10 m.	Con calle H en 10 m.	Con lote 06 en 20 m.	Con lote 08 en 20 m.
L-08	257,45	Con lote 09 en 15,49 m.	Con calle H en 6,84 m.	Con lote 07 en 20 m.	Con avenida en 16,68 y 6,65 m. (l.c.)
L-09	349,32	Con calle G en 14,04 m. y 9,06 (l. curva)	Con lote 09 en 15,49 m.	Con lote 10 en 20 m.	Con avenida en 14,22 m.
L-10	200,00	Con calle G en 10 m.	Con lote 07 en 10 m.	Con lote 11 en 20 m.	Con lote 09 en 20 m.
L-11	200,00	Con calle G en 10 m.	Con lote 06 en 10 m.	Con lote 12 en 20 m.	Con lote 10 en 20 m.
L-12	200,00	Con calle G en 10 m.	Con lote 05 en 10 m.	Con lote 13 en 20 m.	Con lote 11 en 20 m.
L-13	200,00	Con calle G en 10 m.	Con lote 04 en 10 m.	Con lote 14 en 20 m.	Con lote 12 en 20 m.
L-14	200,00	Con calle G en 10 m.	Con lote 03 en 10 m.	Con lote 01 en 20 m.	Con lote 13 en 20 m.



MANZANA 04		17 LOTES		3.529,66 m2	
NUMERO	AREA	NORTE	MANZANA 04 SUR	ESTE	OESTE
L-01	214,63	Con calle F en 6 m. y 7,85 m. (l. curva)	Con lote 02 en 11 m.	Con calle 2 en 15 m.	Con lote 17 en 20 m.
L-02	214,63	Con lote 01 en 11 m.	Con calle G en 6 m. y 7,85 (l. curva)	Con calle 2 en 15 m.	Con lote 03 en 20 m.
L-03	200,00	Con lote 17 en 10 m.	Con calle G en 10 m.	Con lote 02 en 20 m.	Con lote 04 en 20 m.
L-04	200,00	Con lote 16 en 10 m.	Con calle G en 10 m.	Con lote 03 en 20 m.	Con lote 05 en 20 m.
L-05	200,00	Con lote 15 en 10 m.	Con calle G en 10 m.	Con lote 04 en 20 m.	Con lote 06 en 20 m.
L-06	200,00	Con lote 14 en 10 m.	Con calle G en 10 m.	Con lote 05 en 20 m.	Con lote 07 en 20 m.
L-07	200,00	Con lote 13 en 10 m.	Con calle G en 10 m.	Con lote 06 en 20 m.	Con lote 08 en 20 m.
L-08	200,00	Con lote 12 en 10 m.	Con calle G en 10 m.	Con lote 07 en 20 m.	Con lote 09 en 19,30 m. y con lote 11 en 0,70 m.
L-09	291,62	Con predios 10 y 11 en 7,64 y 10 m.	Con calle G en 8,97 m.	Con lote 08 en 19,30 m.	Con avenida en 15,96 y 6,65 m. (l.c.)
L-10	201,78	Con calle F en 6,36 m. y 9,06 (l. curva)	Con lote 09 en 7,64 m.	Con lote 11 en 20,70 m.	Con avenida en 14,94 m.
L-11	207,00	Con calle F en 10 m.	Con lote 09 en 10 m.	Con lote 12 en 20,00 m. y con lote 08 en 0,70 m.	Con lote 10 en 20,70 m.
L-12	200,00	Con calle F en 10 m.	Con lote 08 en 10 m.	Con lote 13 en 20 m.	Con lote 11 en 20 m.
L-13	200,00	Con calle F en 10 m.	Con lote 07 en 10 m.	Con lote 12 en 20 m.	Con lote 12 en 20 m.
L-14	200,00	Con calle F en 10 m.	Con lote 06 en 10 m.	Con lote 11 en 20 m.	Con lote 13 en 20 m.
L-15	200,00	Con calle F en 10 m.	Con lote 05 en 10 m.	Con lote 10 en 20 m.	Con lote 14 en 20 m.
L-16	200,00	Con calle F en 10 m.	Con lote 04 en 10 m.	Con lote 09 en 20 m.	Con lote 15 en 20 m.
L-17	200,00	Con calle F en 10 m.	Con lote 03 en 10 m.	Con lote 01 en 20 m.	Con lote 16 en 20 m.

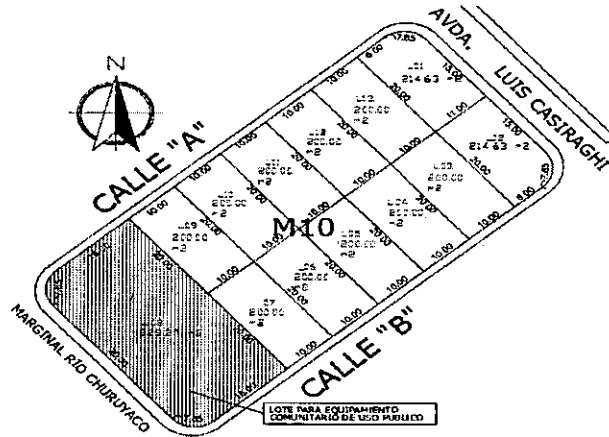


MANZANA 05		13 LOTES		2.738,63 m2	
NUMERO	AREA	NORTE	MANZANA 05 SUR	ESTE	OESTE
L-01	214,63	Con calle E en 15 m. y 7,85 m. (l. curva)	Con lote 02 en 20 m.	Con avenida en 6 m.	Con lote 13 en 11 m.
L-02	200,00	Con lote 01 en 20 m.	Con lote 03 en 20 m.	Con avenida en 10 m.	Con lote 12 en 10 m.
L-03	200,00	Con lote 02 en 20 m.	Con lote 04 en 20 m.	Con avenida en 10 m.	Con lote 11 en 10 m.
L-04	200,00	Con lote 03 en 20 m.	Con lote 05 en 20 m.	Con avenida en 10 m.	Con lote 10 en 10 m.
L-05	200,00	Con lote 04 en 20 m.	Con lote 06 en 20 m.	Con avenida en 10 m.	Con lote 09 en 10 m.
L-06	200,00	Con lote 05 en 20 m.	Con lote 07 en 20 m.	Con avenida en 10 m.	Con lote 08 en 10 m.
L-07	248,80	Con lote 06 en 20 m.	Con marginal en 14,28 y 10,156 (curva)	Con avenida en 9,97 m.	Con lote 08 en 6,15 m.
L-08	282,57	Con lote 09 en 20 m.	Con marginal en 19,20 y 6,56 (l. curva)	Con lote 06 y 07 en 10,00 m. y 8,15 m.	Con calle 4 en 5,17 m.
L-09	200,00	Con lote 10 en 20 m.	Con lote 08 en 20 m.	Con lote 05 en 10 m.	Con calle 4 en 10 m.
L-10	200,00	Con lote 11 en 20 m.	Con lote 09 en 20 m.	Con lote 04 en 10 m.	Con calle 4 en 10 m.
L-11	200,00	Con lote 12 en 20 m.	Con lote 10 en 20 m.	Con lote 03 en 10 m.	Con calle 4 en 10 m.
L-12	200,00	Con lote 13 en 20 m.	Con lote 11 en 20 m.	Con lote 02 en 10 m.	Con calle 4 en 10 m.
L-13	214,63	Con calle E en 15 m. y 7,85 (l. curva)	Con lote 12 en 20 m.	Con lote 01 en 11 m.	Con calle 4 en 6 m.

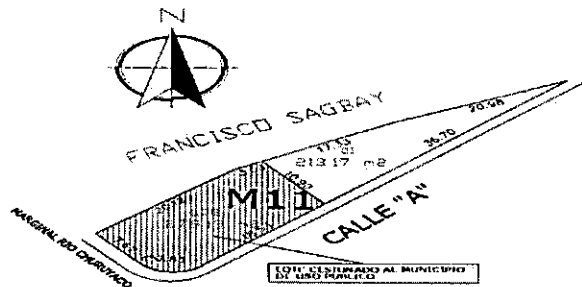


MANZANA 06		11 LOTES		2.482,54 m2	
NUMERO	AREA	NORTE	MANZANA 06 SUR	ESTE	OESTE
L-01	221,71	Con calle E en 12,40 y 7,85 (l. curva)	Con lote 02 en 17,4 m.	Con calle 4 en 8,65 m.	Con lote 11 en 13,05 m.
L-02	200,10	Con lote 01 en 17,40 m.	Con lote 03 en 17,40 m.	Con calle 4 en 11,50 m.	Con lote 11 en 7,24 m. y con lote 02 en 4,20 m.
L-03	200,1	Con lote 02 en 17,40 m.	Con lote 04 en 17,4 m.	Con calle 4 en 11,50 m.	Con lote 08 en 11,50 m.
L-04	228,18	Con lote 03 en 17,40 m.	Con marginal en 11,40 y 10,15 (curva)	Con calle 4 en 10,34 m.	Con lote 05 en 9,81 m.
L-05	228,68	Con lote 11 en 10 m.	Con marginal en 11,19 m.	Con lotes 02, 03, 04 en 4,20; 11,80 y 9,81 m.	Con lote 06 en 20,34 m.
L-06	201,64	Con lote 10 en 10,60 m.	Con marginal en 11,88 m.	Con lotes 11 y 05 en 1,34 y 20,34 m.	Con lote 07 en 18,38 m.
L-07	201,91	Con lote 09 en 12,50 m.	Con marginal en 14,02 m.	Con lotes 10 y 08 en 2,95 y 19,30 m.	Con lote 08 en 12,96 m.
L-08	396,55	Con calle E en 17,00 m.	Con marginal en long. curva de 33,04 m.	Con lotes 09 y 07 en 16,00 y 12,96 m.	Con marginal en long. curva de 5,48 m.
L-09	200,00	Con calle E en 12,50 m.	Con lote 07 en 12,50 m.	Con lote 10 en 16 m.	Con lote 08 en 16 m.
L-10	200,67	Con calle E en 10,60 m.	Con lote 06 en 10,60 m.	Con lote 11 en 18,88 m.	Con lotes 09 y 07 en 16,00 y 20,34 m.
L-11	202,93	Con calle E en 10 m.	Con lote 05 en 10 m.	Con lotes 01 y 02 en 13,05 y 7,24 m.	Con lotes 10 y 06 en 18,95 y 1,34 m.

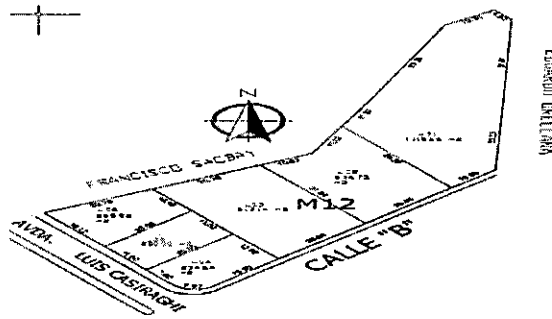
MANZANA 10		13 LOTES		3.258,43 m ²	
NUMERO	AREA	MANZANA 10			
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE
L-01	214,63	Con calle A en 6 m. y 7,85 (l curva)	Con lote 02 en 11 m.	Con avenida en 16 m.	Con lote 13 en 20 m.
L-02	214,63	Con lote 01 en 11 m.	Con calle B en 6 m. y 7,85 (l curva)	Con Avenida en 16 m	Con lote 03 en 20 m.
L-03	200,00	Con lote 13 en 10 m.	Con calle B en 10 m.	Con lote 02 en 20 m.	Con lote 04 en 20 m.
L-04	200,00	Con lote 12 en 10 m.	Con calle B en 10 m.	Con lote 03 en 20 m.	Con lote 05 en 20 m.
L-05	200,00	Con lote 11 en 10 m.	Con calle B en 10 m.	Con lote 04 en 20 m.	Con lote 06 en 20 m.
L-06	200,00	Con lote 10 en 10 m.	Con calle B en 10 m.	Con lote 05 en 20 m.	Con lote 07 en 20 m.
L-07	200,00	Con lote 09 en 10 m.	Con calle B en 10 m.	Con lote 06 en 20 m.	Con lote 08 en 20 m.
L-08		Con calle A en 16 m. y 7,85 (l curva)	Con calle B en 16 m. y 7,85 (l curva)	Con predio 09 Y 07 en 20 y 20 m	Con marginal en 30 m.
L-09	200,00	Con calle A en 10 m.	Con lote 07 en 10 m	Con lote 10 en 20 m.	Con lote 08 en 20 m.
L-10	200,00	Con calle A en 10 m.	Con lote 06 en 10 m.	Con lote 11 en 20 m.	Con lote 09 en 20 m.
L-11	200,00	Con calle A en 10 m.	Con lote 05 en 10 m.	Con lote 12 en 20 m.	Con lote 10 en 20 m.
L-12	200,00	Con calle A en 10 m.	Con lote 04 en 10 m.	Con lote 13 en 20 m.	Con lote 11 en 20 m.
L-13	200,00	Con calle A en 10 m.	Con lote 03 en 10 m.	Con lote 01 en 20 m.	Con lote 12 en 20 m.



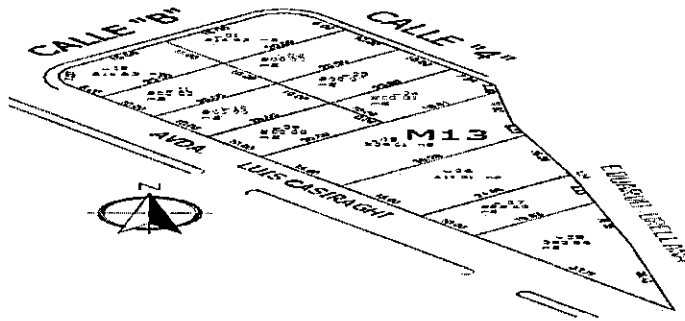
MANZANA 11		02 LOTES		493,36 m ²	
NUMERO	AREA	MANZANA 11			
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE
L-01	213,17	Con F. Sagbay en 17,33 y 20,98 m.	Con calle A en 36,70 m.	Vertice	Con lote 02 en 10,90 m.
L-02	279,19	Con F. Sagbay en 20,12 y 3,53 m.	Con calle A en 18,53 m. y 7,85 (l curva)	Con lote 01 en 10,90 m.	Con marginal en 7,87 m.



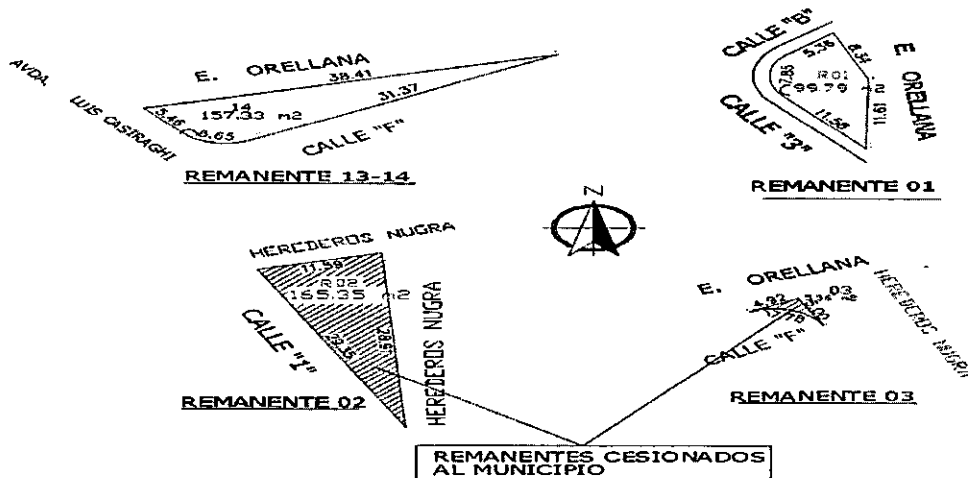
MANZANA 12		06 LOTES		2.986,15 m ²	
NUMERO	AREA	MANZANA 12			
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE
L-01	1.115,66	Con F. Sagbay en 11,97 m, 29,21 y 10,30 m.	Con calle B en 10,00 m.	Con vecinos en 23,23 - 31,61 y 4,82 m.	Con lote 02 en 29,26 m.
L-02	539,73	Con F. Sagbay en 10,07 y 11,12 m	Con calle B en 20 m.	Con lote 01 en 29,26 m.	Con lote 03 en 27,84 m.
L-03	613,14	Con F. Sagbay en 20,78 m	Con calle B en 20 m.	Con lote 02 en 27,84 m.	Con ltes 04 05 y 06 en 12,00 11,90 y 10,48 m.
L-04	234,84	Con lote 05 en 20 m.	Con calle B en 15 m. y 7,85 (l curva)	Con lote 05 en 12 m.	Con avenida en 7 m.
L-05	220,00	Con lote 08 en 20 m.	Con lote 04 en 20 m.	Con lote 03 en 11 m.	Con avenida en 11 m.
L-06	285,98	Con F. Sagbay en 20,78 m	Con lote 05 en 20 m.	Con lote 03 en 10,48 m.	Con avenida en 16,12 m.



MANZANA 13		12 LOTES		3.159,18 m ²	
NUMERO	AREA	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
L-01	214,83	Con calle B en 15 m. y 7,85 (l.curva)	Con lote 02 en 20 m.	Con calle 3 en 6 m.	Con lote 12 en 11 m.
L-02	200,00	Con lote 01 en 20 m.	Con lote 03 en 20 m.	Con calle 3 en 10 m.	Con lote 11 en 10 m.
L-03	200,00	Con lote 02 en 20 m.	Con lote 04 en 20 m.	Con calle 3 en 10 m.	Con lote 10 en 10 m.
L-04	200,31	Con lote 03 en 20 m.	Con lote 05 en 18,61 m.	Con calle 3 en 7,94 m. y E. Orellana en 2,39 m.	Con lote 09 y 05 en 10,00 y 0,69 m.
L-05	609,01	Con lote 04 en 0,09 y 18,61 y con lote 09 en 20 m.	Con lote 06 en 31,28 m.	Con E. Orellana en 11,92 y 5,23 m.	Con avenida en 15,00 m.
L-06	411,31	Con lote 05 en 31,28 m.	Con lote 07 en 24,56 m.	Con E. Orellana en 16,03 m.	Con avenida en 15 m.
L-07	222,43	Con lote 06 en 24,56 m.	Con lote 08 en 19,83 m.	Con E. Orellana en 9,93 y 1,14 m.	Con avenida en 10 m.
L-08	385,86	Con lote 07 en 19,83 m.	Vertice	Con E. Orellana en 10,20 y 29,43 m.	Con avenida en 37,71 m.
L-09	200,00	Con lote 10 en 20 m.	Con lote 05 en 20 m.	Con lote 04 en 10 m.	Con avenida en 10 m.
L-10	200,00	Con lote 11 en 20 m.	Con lote 09 en 20 m.	Con lote 03 en 10 m.	Con avenida en 10 m.
L-11	200,00	Con lote 12 en 20 m.	Con lote 10 en 20 m.	Con lote 02 en 10 m.	Con avenida en 10 m.
L-12	214,83	Con calle B en 15 m. y 7,85 (l.curva)	Con lote 11 en 20 m.	Con lote 01 en 11 m.	Con avenida en 6 m.



REMANENTES		04 LOTES		427,83 m ²	
NUMERO	AREA	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
REMANENTE 13-14	157,33	Con E. Orellana en 38,41 m.	Con calle F en 31,37 m. y 6,65 m. (l. curva)	Vertice	Con avenida en 5,48 m.
REMANENTE 01	99,79	Con calle B en 5,30 m. y 7,85 (l. curva)	Vertice	Con E. Orellana en 8,34 y 11,61 m.	Con calle 3 en 11,59 m.
REMANENTE 02	165,35	Con H. Nugra en 11,59 m.	Vertice	Con H. Nugra en 28,91 m.	Con calle 1 en 29,35 m.
REMANENTE 03	9,38	Con Eduardo Orellana en 4,92 m.	Vertice	Con H. Nugra en 5,09 m.	Con calle F en 7,78 m. (l. curva)



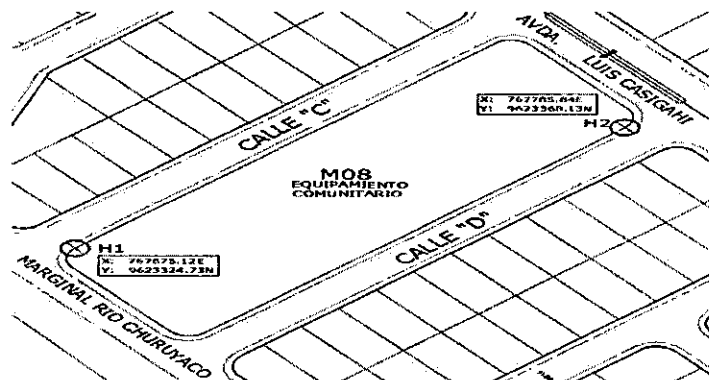
REMANENTES CESIONADOS AL MUNICIPIO

4.6 Hitos de referencia georreferenciados:

Dos mojones de hormigón, ubicados en el perfil de la manzana central destinada para equipamiento urbano, con las siguientes coordenadas:

H1: 767675.12 E; 9623324.73N

H2: 767785.84 E; 9623368.13N



4.7 DOTACION DE INFRAESTRUCTURA BASICA

COOTAD

Art. 470.- El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso,

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA. REGISTRO OFICIAL 3 DE MARZO DE 2026.

El fraccionamiento urbano es la subdivisión de un predio urbano en varios, con infraestructura básica y con frente a una vía pública existente; y la propia ordenanza agrega que, si los lotes resultantes no cuentan con infraestructura básica, su dotación corre a costo del propietario. A su vez, la subdivisión de urbanización obliga a que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, para su posterior entrega al GAD Municipal.

Para la aprobación del anteproyecto, LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA no exige todavía las certificaciones de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y obras viales. La etapa de anteproyecto está prevista expresamente para la subdivisión de urbanización.

En cambio, para la aprobación del proyecto definitivo sí se exige acreditar técnicamente la dotación de servicios básicos. La ordenanza dispone que el promotor presente: certificación de aprobación de los cálculos y diseños del sistema de agua potable y evacuación de aguas servidas, certificación de la Empresa Eléctrica sobre las redes de energía y alumbrado público, y certificación de Obras Públicas sobre calzada y construcción. Por tanto, la exigencia fuerte sobre servicios básicos opera en la fase definitiva, no en la simple aprobación del anteproyecto.

Además, la ordenanza define expresamente cuáles son las obras de urbanización obligatorias: apertura de vías a nivel de calzada, alcantarillado pluvial y sanitario, redes de agua potable, instalaciones domiciliarias, servicio eléctrico y alumbrado público, ductos para telecomunicaciones, y las obras especiales necesarias para garantizar la seguridad del asentamiento. También prevé garantías para asegurar su ejecución y establece que solo se podrá edificar cuando exista el respectivo certificado de habitabilidad, una vez recibidas definitivamente las obras de urbanización a satisfacción del GAD.

5 CONCLUSIÓN. - Se constata que la propuesta se sujeta a las determinaciones contenidas en el referido certificado, así como a las disposiciones técnicas y legales previstas en LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA para los procesos de subdivisión del suelo cumple con toda la documentación legal y técnica Art. 21, Art. 22, Art 23, Art 24, Art 25, la Dirección de Planificación y Desarrollo califica su pre factibilidad.

Despejadas todas las formalidades de la Ordenanza arriba indicada y al establecer que el anteproyecto de fraccionamiento urbano del predio de propiedad del Sr. Luis Noriega Arévalo (Propietario legal del predio) conocido como "Ciudadela 13 de Abril", ha cumplido con los requisitos exigidos para la aprobación del anteproyecto, al haber incorporado el Certificado de Afectación y Línea de Fábrica, así como el expediente técnico con su respectiva memoria técnica, documentos que constituyen la base de evaluación urbanística en esta etapa del trámite.

En consecuencia, remite todo el expediente para que de usted señor ALCALDE de considerarlo pertinente lo ingrese a conocimiento para que el Concejo Cantonal apruebe el anteproyecto.

Art 27 Revisión y Trámite de aprobación de Anteproyecto. - Los anteproyectos de subdivisión de urbanización pasarán a conocimiento del Alcalde o Alcaldesa para que el Concejo Municipal apruebe los planos de la propuesta debidamente sellados, que sustentarán de acuerdo a la normativa vigente el cumplimiento de las disposiciones técnicas y legales.

El Concejo Municipal, contando con el informe favorable aprobará la subdivisión a nivel de anteproyecto mediante acto administrativo motivado, debiendo archivar el expediente íntegro en la Dirección de Planificación y Desarrollo la misma que entregará al propietario la Resolución de Aprobación.

6 RECOMENDACIONES. - En la resolución de aprobación del anteproyecto de fraccionamiento urbano se deberá hacer constar lo siguiente:

Primera. Aprobar a nivel de anteproyecto la propuesta de subdivisión de urbanización, en razón de que cumple con los requisitos documentales y técnicos establecidos para esta etapa, y cuenta con el respectivo informe técnico favorable.

Segunda. Establecer expresamente que la aprobación otorgada no faculta al promotor la enajenación de los lotes propuestos, ni constituye autorización para ejecutar obras de urbanización o edificación.

Tercera. Disponer que el promotor presente el proyecto definitivo dentro del plazo máximo de tres años contados desde la aprobación del anteproyecto, acompañado de las certificaciones y estudios técnicos exigidos por la ordenanza; caso contrario, el trámite quedará sin efecto conforme la normativa vigente.

Cuarta. Dejar establecido que, para la aprobación del proyecto definitivo, deberán presentarse las certificaciones de aprobación de diseños de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, así como calzada y construcción, según corresponda.

Quinta. Disponer el archivo del expediente íntegro en la Dirección de Planificación y Desarrollo, y la notificación al administrado con la resolución aprobada.

El señor Alcalde pone a consideración del Concejo Municipal el presente escrito. **Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle, quien manifiesta:** Quiero hacer dos puntualizaciones respecto a lo que corresponde a la ordenanza sustitutiva y que está bien de lo que respecta a los proyectos, pero yo sí quisiera que le ponga una precisión con el objeto de no se genere algún tipo de inquietudes porque si recuerda se aprobó una en enero donde después de arreglar se aprobó otra en marzo, la que ya se ajustó y usted al poner el mismo nombre como que cualquiera puede confundirse y remitirse a la ordenanza que se generó en enero porque tienen el mismo nombre, si es factible que por favor, me incluya ahí la fecha de la publicación en el registro oficial, que es edición especial 1122, el 3 de marzo del 2026. El tema de los remanentes que obviamente fuera del área verde que vi que ellos ya han dado en este fraccionamiento, para que sea ahí un área verde que cumplan, que dice el 424 del COOTAD, la inquietud es, esos remanentes que veo que ya no son figuras pequeñas, ¿eso queda con ellos?. **Se concede la palabra al Arq. Felipe Vázquez, quien manifiesta:** Queda con ellos pero no pueden urbanizar, ni pueden vender a otras personas que no sean un futuro dueño. **Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle, quien manifiesta:** Eso quisiera que se agregue, para que tengan conocimiento como se aprobó el fraccionamiento, porque después van a generarse de que ellos quieran vender ese remanente, que no dice nada en el informe, y debe estar claro, esas dos acotaciones nada más con respecto a mis intervenciones. **Hace uso de la palabra la señora concejala Ing. Luisa Yari y manifiesta:** Acotar también de que si se van a dar los remanentes al Municipio tiene que estar sustentado en la documentación y con acuerdo de todos. **Se concede la palabra al Arq. Felipe Vázquez, quien manifiesta:** Eso se encuentra dentro de la memoria técnica que ellos presentaron. **Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle, quien manifiesta:** Con las observaciones hechas mociono que se apruebe incluido en la conclusión que se cumpla la ordenanza de las redes, que cumplan el soterramiento que quede aclarado eso. **Hace uso de la palabra la señora concejala Ing. Luisa Yari y manifiesta:** Apoyo 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 Anteproyecto de fraccionamiento urbano de propiedad del Señor Luis Manuel Noriega Arévalo. 2.- Establecer expresamente que la aprobación otorgada no faculta al promotor la enajenación de los lotes propuestos, ni constituye autorización para ejecutar obras de urbanización o edificación. 3.- Disponer que el promotor presente el proyecto definitivo**

GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO por lo tanto se sujetara a todos determinantes de uso de suelo establecidos en la ficha para este polígono.

El predio se encuentra ubicado en la parte Norte de la parroquia El Ideal, tiene las características según escrituras:

Fue otorgado por Luis Octavio Samaniego o. y esposa con fecha 5 de octubre de 1999, con un área de 24 Ha., se desmembra 4Ha, dejando su respectivo derecho de paso hacia los lotes ubicados en la parte posterior, el resto de la propiedad a fraccionar cuenta con una vía de uso público existente.

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO RURAL PIT RR01.

Según el Certificado de Uso y Ocupación del Suelo Rural, el predio está dentro de cinco Polígonos de Intervención Territorial (PIT RR01), siendo estos como siguen a continuación:

1. Suelo Rural de Producción (PIT RR01-AGRICOLA).

Lote mínimo: 10,000.00 m2

Frente mínimo: 60.00 m

2. Suelo Rural de Producción (PIT RR02-AGRICOLA).

Lote mínimo: 30,000.00 m2

Frente mínimo: 90.00 m

3. Suelo Rural de Producción (PIT RR03-AGROFORESTAL).

Lote mínimo: 10,000.00 m2

Frente mínimo: 60.00 m

4. Suelo Rural de Producción (PIT RR03-AGROFORESTAL).

Lote mínimo: 30,000.00 m2

Frente mínimo: 90.00 m

5. Suelo Rural de Protección (PIT RP05-AREA DE INTERES AMBIENTAL Y/O PAISAJISTICO).

Lote mínimo: Infracionable

Frente mínimo: Infracionable

De las parcelas que se proponen en el fraccionamiento rural, las Parcelas P02, P03, P04 cuentan con acceso desde la vía pública (vía Gualaquiza - Sigsig), así como las Parcelas P06 tiene acceso mediante una vía aperturada por el peticionario, dueño del predio rural a fraccionarse, para acceder a la parcela P01 por las condiciones del terreno se lo realiza por una vía peatonal de carácter público de 4m de ancho.

Es importante señalar que todas las parcelas cumplen con la unidad mínima de actuación, así como el frente mínimo hacia una vía.

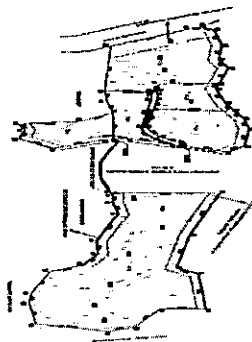
ESTADO ACTUAL Y ÁREA DISPONIBLE

Actualmente existen 18,29 hectáreas de terreno conforme consta en el levantamiento actualizado presentado.

La propiedad posee una topografía ondulada además se está realizando obras de mejoramiento y adecuación del suelo también existen canales de riego y drenaje para la evacuación de aguas

CUADRO DE AREAS	
PARCELA	ÁREA EN M2
P01	92920.97 m ²
P02	12563.16 m ²
P03	10684.82 m ²
P04	19995.78 m ²
P05	10022.63 m ²
P06	34754.85 m ²
ÁREA DE VÍA	2046.10 m ²
ÁREA-TOTAL	182988.31

PARCELACION.



PARCELACIÓN PROPUESTA

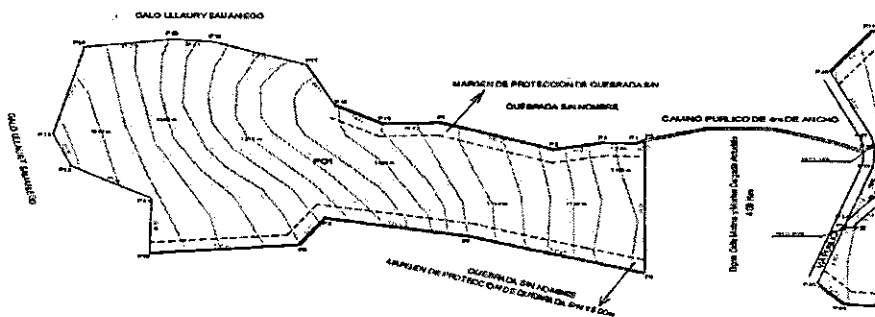
Conforme al análisis realizado de las características naturales del terreno, sus condiciones de uso y aprovechamiento actuales, y en función de la normativa correspondiente de este fraccionamiento resultan 6 cuerpos y una vía pública de 14 y 8 metros de ancho respectivamente, que suman un área de 2046.10 metros cuadrados, tres parcelas con frente a la vía pública existente (vía Gualaquiza-Sigsig), dos parcelas con vía de 8m a una vía carrozable aperturada por el propietario y una parcela con vía pública de 4m de acceso peatonal, de esta forma con el acto de protocolizar e inscribir este fraccionamiento rústico se está garantizando el acceso a cada una de las parcelas propuestas.

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DE PARCELAS

PARCELA P1 AREA= 92920.97 m2 (9.29 Ha).

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
NORTE: CON GALO ULLAURI SAMANIEGO Y QUEBRADA SIN NOMBRE						
10	1	N 67°33'13" E	62.02	1	9.629.963.30	761.149.40
1	2	S 72°11'02" E	106.62	2	9.629.930.07	761.649.01
2	3	N 7°22'07" E	48.23	3	9.629.938.60	761.649.06
3	4	S 89°42'21" E	29.89	4	9.629.928.03	761.624.93
4	5	N 60°13'31" E	9.36	5	9.629.941.00	761.633.49
14	15	N 62°44'12" E	61.99	15	9.630.047.29	761.200.09
15	16	S 85°44'52" E	30.04	16	9.630.054.43	761.237.96
16	17	S 71°37'59" E	04.76	17	9.630.036.14	761.323.14
17	18	S 27°12'54" E	59.40	18	9.629.984.13	761.345.00
18	19	S 62°26'39" E	49.22	19	9.629.961.35	761.393.61
SUR: CON QUEBRADA SIN NOMBRE						
6	7	N 74°02'07" W	166.46	7	9.629.822.15	761.472.24
7	8	N 95°57'56" W	133.39	8	9.629.845.69	761.340.51
8	9	S 34°29'00" W	41.33	9	9.629.809.29	761.316.61
9	10	S 85°09'42" W	136.89	10	9.629.797.60	761.199.62
OESTE: CON GALO ULLAURI SAMANIEGO						
10	11	N 60°53'36" E	68.03	11	9.629.866.20	761.101.69
11	12	N 61°21'43" W	63.00	12	9.629.906.41	761.100.07
12	13	N 22°46'42" W	43.30	13	9.629.844.29	761.001.20
13	14	N 14°14'34" E	114.19	14	9.630.004.00	761.119.39
ESTE: CON DIGNA CALLE Y MARLON DELGADO						
5	9	S 59°14'41" E	166.99	9	9.629.774.01	761.634.20

PARCELA P01



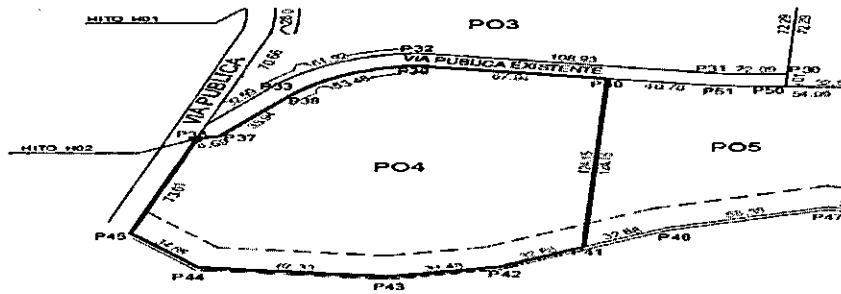
PARCELA P2 AREA= 12563.16 m2 (1,25 Ha).

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
NORTE: CON QUEBRADA SIN NOMBRE						
20	21	N 26°13'56" E	64.03	21	9.630.081.99	761.840.74
21	22	S 77°40'27" E	35.16	22	9.630.074.49	761.875.09
22	23	N 71°55'23" E	24.87	23	9.630.082.20	761.898.73
SUR: CON PARCELA 03						
25	26	S 89°08'37" W	101.18	26	9.629.838.48	761.842.47
DESTE: CON VIA PÚBLICA						
27	20	N 24°51'34" W	88.33	20	9.630.030.35	761.802.90
26	27	long de arco	12.00	27	9.629.950.20	761.840.03
ESTE: CON DIGNA CALLE Y MARLON DELGADO						
24	25	S 34°15'25" E	57.87	25	9.629.939.97	761.943.62
23	24	S 67°25'43" E	95.19	24	9.629.987.81	761.911.04

PARCELA P02

CONSTA DE UN CAMINO PUBLICO DE 4m PARA DAR ACCESO AL SR. LEVINO AVILA

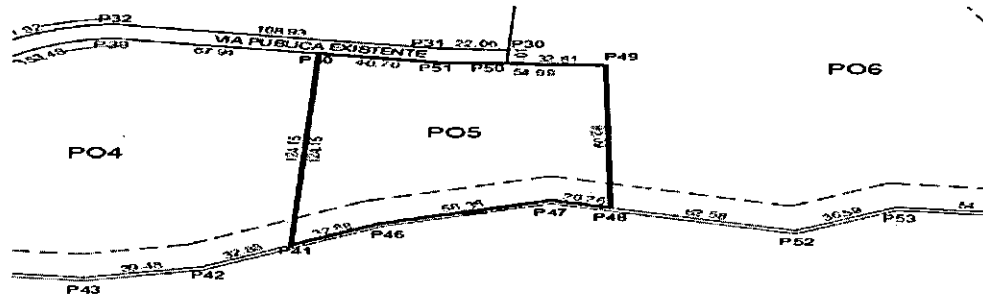


PARCELA P5 AREA= 10022.63 m2 (1,002Ha).

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
NORTE: CON PARCELA 06, Y CON VÍA EXISTENTE						
40	51	S 81°59'34" E	40.70	51	9,629,871.67	762,000.46
51	49	S 88°32'35" E	54.99	49	9,629,870.27	762,055.43
SUR: CON QUEBRADA SIN NOMBRE						
48	47	N 76°39'09" W	20.26	47	9,629,782.87	762,037.57
47	46	S 74°58'46" W	58.35	46	9,629,767.75	761,981.21
46	41	S 64°16'42" W	32.88	41	9,629,753.48	761,951.59
OESTE: CON PARCELA 04						
41	40	N 03°57'30" E	124.15	40	9,629,877.33	761,960.16
ESTE: CON PARCELA 06						
49	48	S 01°08'53" E	92.09	48	9,629,778.20	762,057.28

PARCELA P05

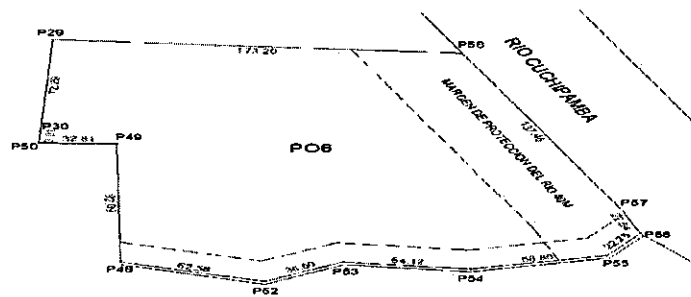


PARCELA P6 AREA= 34754.85 m2 (3.47Ha).

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
NORTE: CON LEVINO AVILA						
29	58	S 87°06'53" E	173.20	58	9,629,943.48	762,201.32
SUR: CON QUEBRADA SIN NOMBRE						
56	55	S 38°10'42" W	22.25	55	9,629,785.41	762,263.06
55	54	S 78°51'37" W	58.90	54	9,629,774.05	762,205.37
54	53	N 84°50'13" W	54.12	53	9,629,778.92	762,151.47
53	52	S 65°30'32" W	36.59	52	9,629,763.75	762,118.17
52	48	N 76°39'09" W	62.58	48	9,629,778.20	762,057.28
OESTE: CON PARCELA 03, 05, Y CON VÍA EXISTENTE						
48	49	N 01°08'53" W	92.09	49	9,629,870.27	762,055.43
49	50	N 88°32'35" W	32.81	50	9,629,871.10	762,022.64
50	30	N 04°01'14" E	9.01	30	9,629,880.09	762,023.27
30	29	N 04°01'14" E	72.29	29	9,629,952.20	762,026.34
ESTE: CON RIO CHUCHIPAMBA						
58	57	S 28°56'52" E	137.46	57	9,629,823.20	762,267.85
57	56	S 24°16'11" E	22.54	56	9,629,802.65	762,277.11

PARCELA P06



LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA. REGISTRO OFICIAL 3 DE MARZO DE 2026.

Art. 60 Revisión y Trámite de aprobación del proyecto. - Los proyectos de parcelación pasarán a conocimiento del Alcalde o Alcaldesa cuando sean fraccionamientos menores a seis parcelas para aprobación con los planos de la propuesta debidamente sellados, y si es de seis lotes para adelante aprobará el Concejo Municipal acompañados de la respectiva solicitud, que sustentarán de acuerdo a la normativa vigente el cumplimiento de las disposiciones técnicas y legales

3.1 RELACIÓN URBANÍSTICA DEL PREDIO

El predio cumple con lo establecido en el (PDOT) 2024-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, en todos sus incisos:

- a) El predio respeta la superficie mínima y frente mínimo del PIT RR01;
- b) Cuenta con la posibilidad de proveerse de servicios mediante los trabajos necesarios;
- c) Respeta la franja de protección hacia las riberas de los ríos, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme la normativa técnica expedida por el GAD municipal de Gualaquiza y lo dispuesto en la presente Ordenanza;
- d) No se ubica en áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos; y, depósitos de basuras y excretas, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
- e) No forma parte ni está comprendido en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el PUGS;
- f) Cuenta con acceso a fuente de agua o agua entubada, pues cuenta con el acceso a dos quebradas ubicada a los extremos de la propiedad y que abastecen a las 6 parcelas para ser previstas de este servicio.
- g) No forma parte de zonas destinadas a la producción agraria intensiva o a una actividad agrícola calificada como tal por el organismo competente o el PUGS; y,
- h) Cumple con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos y poliductos.

4 PROPUESTA DEL ANTEPROYECTO DE PARCELACIÓN RURAL:

EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2021-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA.

SOBRE LA TITULARIDAD DE QUEBRADAS, TALUDES, FRANJAS DE PROTECCIÓN.

En consulta realizada a la Procuraduría General del Estado en el oficio N°19615, sobre la titularidad de quebradas, taludes y las franjas de protección, la Corte Constitucional en la que se examinó el proceso de expropiación, con fundamento en los cuales manifestó y concluyó:

“La disposición citada [letra d) del artículo 417 del COOTAD] refiere dos aspectos fundamentales en relación a la titularidad de las quebradas, taludes, franjas de protección, la primera, que éstas son de propiedad privada; y, segundo que son de propiedad del Estado, esta última opera cuando no se encuentren dentro de la propiedad privada y siempre que se acredite la propiedad privada del inmueble por parte del privado, es decir, esta verificación la realiza el departamento de avalúos y catastros, y que por mandato legal, solo se catastran propiedades.

En conclusión, las quebradas, taludes, franjas de protección, para el caso materia de la consulta que nos ocupa, son de propiedad privada, en las que al municipio le está vedado disponer como de su propiedad; lo que si debemos aclarar es que, el privado debe cumplir inexorablemente las restricciones que tanto las leyes como las ordenanzas establecen sobre dichos sitios, como por el (sic) ejemplo, el no permitir las construcciones; por otro lado, el municipio está en su plena facultad para que a través de las resoluciones del concejo municipal o de sus ordenanzas dispongan afectaciones sobre las quebradas, taludes, franjas de protección, lo que se reflejará en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Dr. Ítigo Salvador Crespo PROCURADOR GENERAL DEL ESTADO

El Art. 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dice: Fraccionamiento agrícola. - Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

El párrafo segundo del Art. 424 del COOTAD, dice: Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA. REGISTRO OFICIAL 3 DE MARZO DE 2026, exceptúa del cumplimiento de cesiones obligatorias de suelo a las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre que no se destinen a fines de urbanización.

4.4 LOTE O PROPUESTO GENERAL. -

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA. REGISTRO OFICIAL 3 DE MARZO DE 2026

Art. 22 Expediente técnico de proyecto.

- a. Los lotes identificados cada uno de ellos con la letra "P" seguida del número de orden, y los lotes destinados a cesión de suelo se identificarán con el texto "cesión municipal", y para el trazado vial con el texto "vía existente" o "vía propuesta" según corresponda.

El sentido de la numeración, de acuerdo a la normativa catastral, inicia en la esquina nor-este y prosigue en el sentido de las manijas de reloj, para parcelas.

4.7 DOTACION DE INFRAESTRUCTURA BASICA

COOTAD

Art. 470.- El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso,

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA. REGISTRO OFICIAL 3 DE MARZO DE 2026.

En predios rurales con vocación agrícola o agropecuaria, la dotación de infraestructura básica no se equipara necesariamente a la exigencia de redes urbanas completas de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones. Sin embargo, deberá garantizarse como condición mínima urbanística que cada lote o parcela resultante cuente con acceso físico adecuado y acceso a una fuente de agua o agua entubada, sin perjuicio de las determinantes adicionales que establezca el PUGS, el PIT o buffer correspondiente.

ACCESO FISICO (VIAS)

Mediante certificado emitido por la dirección de Obras Públicas de fecha 29 de abril de 2026, emitido por el Ing. Freddy Paláez, en el cual certifica que revisado la documentación técnica e inspección de campo y verificando los accesos viales existentes del proyecto de fraccionamiento agrícola se ha verificado lo siguiente:

- 1.- De las parcelas que se proponen en el fraccionamiento rural, las parcelas P02, P03, P04 cuentan con acceso desde la vía pública (vía Sísig- Gualaquiza), mientras que las parcelas P05, P06 tiene acceso mediante la vía aperturada por el peticionario, para acceder a la parcela P01 por las condiciones del terreno se lo realiza por una vía peatonal de carácter público de 4m de ancho.
- 2.- Los accesos viales están verificados hasta 900m de la vía principal, de conformidad con los requisitos municipales aplicables.

ACCESO A UNA FUENTE DE AGUA

Al tratarse de fraccionamiento agrícola, subdivisión, partición o reestructuración rural, los lotes resultantes cuentan con acceso a una fuente de agua entubada, sin perjuicio de las determinantes del PIT RR01, las 6 parcelas propuestas tienen el acceso respectivamente a las dos quebradas ubicadas en los extremos de la propiedad y que al mismo tiempo constan como linderos.

Mediante memorando N° GDMG-DPD-2026-147 se le solicita al Ing. Christian Albán, Director de Servicios Públicos emita el informe si existe la factibilidad de uso de estas quebradas como fuente de agua entubada para el uso de estas parcelas, en el certificado del Departamento de Servicios Públicos se emite que todas las parcelas cuentan con acceso directo a las fuentes de agua a excepción de la parcela P3 que no tiene acceso directo sin embargo tiene la factibilidad de acceder a una fuente de agua desde la vía pública a 70m.

5 CONCLUSIÓN. - Se constata que la propuesta se sujeta a las determinaciones contenidas en el referido informe, así como a las disposiciones técnicas y legales previstas en LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL

CANTÓN GUALAQUIZA para los procesos de subdivisión del suelo cumple con toda la documentación legal y técnica Art. 21, Art. 22, Art 23, Art 24, Art 25, la Dirección de Planificación y Desarrollo califica su pre factibilidad.

Despejadas todas las formalidades de la Ordenanza arriba indicada y al establecer que el anteproyecto de fraccionamiento urbano del predio de propiedad del Sr. Galo Arcenio Ullauri Samaniego (Propietario legal del predio), ha cumplido con los requisitos exigidos para la aprobación del proyecto, al haber incorporado el Certificado de Afectación, así como el expediente técnico con su respectiva memoria técnica, documentos que constituyen la base de evaluación urbanística en esta etapa del trámite.

En consecuencia, remite todo el expediente para que de usted señor ALCALDE de considerarlo pertinente lo ingrese a conocimiento para que el Concejo Cantonal apruebe el anteproyecto.

Art 27 Revisión y Trámite de aprobación de proyecto. - Los proyectos de subdivisión de urbanización pasarán a conocimiento del Alcalde o Alcaldesa para que el Concejo Municipal apruebe los planos de la propuesta debidamente sellados, que sustentarán de acuerdo a la normativa vigente el cumplimiento de las disposiciones técnicas y legales.

El Concejo Municipal, contando con el informe favorable aprobará la subdivisión a nivel de proyecto mediante acto administrativo motivado, debiendo archivar el expediente integro en la Dirección de Planificación y Desarrollo la misma que entregará al propietario la Resolución de Aprobación.

En cuanto a los estudios complementarios de vías para no se requiere por tener las vías existentes para cada parcela además posee abastecimiento de agua entubada directamente de las dos quebradas.

En lo que se refiere a la dotación de agua entubada para cada parcela, se verificara que cada parcela cuente con este servicio, conforme el certificado del Departamento de Servicios Públicos.

6 RECOMENDACIONES. - En la resolución de aprobación del proyecto de fraccionamiento rural se deberá hacer constar lo siguiente:

Primera. Aprobar el proyecto de subdivisión de parcelación, en razón de que cumple con los requisitos documentales y técnicos establecidos para esta etapa, y cuenta con el respectivo informe técnico favorable, verificar si el agua entubada está dotada en cada parcela.

Segunda. Establecer expresamente que la aprobación otorgada no faculta al promotor la enajenación de los lotes propuestos, ni constituye autorización para ejecutar obras de urbanización o edificación.

Tercera. La aprobación deberá condicionarse a que las parcelas resultantes mantengan su vocación rural, agrícola, agropecuaria, cuenten con acceso vial; dispongan de acceso a fuente de agua entubada; no afecten áreas de protección o reserva; y sean inscritos, protocolizados y actualizados en el catastro municipal conforme al procedimiento legal correspondiente.

Cuarta. Disponer el archivo del expediente integro en la Dirección de Planificación y Desarrollo, y la notificación al administrado con la resolución aprobada.

Quinta. La aprobación no exime al propietario de obtener permisos de construcción, uso de suelo, autorizaciones ambientales, hídricas, viales o sectoriales, cuando correspondan.

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA

Art. 61 Presentación final.- Todos los requisitos, propuesta de parcelación y memoria técnica, según el caso, se presentarán el original con dos copias de los planos y el archivo digital en formato DWG Georreferenciado, siguiendo las normas INEN de presentación de planos, en cuanto a formatos.

Art. 62 Procedimiento Administrativo. - El Alcalde o Alcaldesa remitirá la documentación ingresada a la Dirección de Planificación y Desarrollo y a la Procuraduría Síndica para su revisión en el marco de sus funciones y en la secuencia indicada. De ser procedente se sellarán los planos de la propuesta de parcelación y se remitirá la documentación al Departamento de Avalúos y Catastros para fines de registro y emisión de la clave catastral correspondiente.

Art. 63 Replanteo para proyecto de parcelación. - De ser el caso, el proyectista efectuará el replanteo y lo someterá a verificación y aprobación escrita de la Dirección de Planificación y Desarrollo y Departamento de Avalúos y Catastros.

Para el efecto se utilizarán elementos que deberán ser anclados al terreno con hormigón. Las parcelas resultantes estarán habilitadas para protocolizar e inscribir.

El señor Alcalde pone a consideración del Concejo Municipal el presente escrito. **Hace uso de la palabra el señor concejal Lcdo. Miguel Saetama, quien manifiesta:** En función de la documentación presentada y el informe presentado por el director del departamento correspondiente, yo mociono que se autorice el proyecto de fraccionamiento presentado. **Hace uso de la palabra el señor concejal Patricio León y manifiesta:** Apoyo 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:**
1.- APROBAR EL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA DE PROPIEDAD DEL SEÑOR GALO ARCENIO ULLAGUARI SAMANIEGO. 2.- Aprobar el proyecto de subdivisión de parcelación, en razón de que cumple con los

