

**ACTA N° 32 DE SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE
GUALAQUIZA DE FECHA 6 DE AGOSTO DE 2026.**

En la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, a los seis días del mes de agosto 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 German Pavón Sanmartín, Alcalde, Dr. Peter Daniel Calle Idrovo, Sr. Mauro Patricio León Zúñiga, 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 Síndico, 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 Rivera, Director Administrativo (E). El orden del día a tratarse es el siguiente: 1.- Constatación del quórum. 2.- Apertura de la sesión. 3.- Conocimiento de la autorización de los traspasos de créditos y sus informes técnico y financiero, contenido en la Resolución Administrativa No. GADMG-A-222-2026, suscrita por el Ing. Francis Pavón, Alcalde del cantón Gualaquiza. 4.- Conocimiento y aprobación del proyecto de fraccionamiento agrícola de propiedad de los señores Wilson Wilfrido Aguirre Orellana y Sra. María Luisa Aguirre Pesantez- Informe No. GADMG-DPD-2026-026, suscrito por el Arq. Felipe Vázquez, Director de Planificación y Desarrollo. 5.- Clausura. El señor Alcalde pone a consideración el orden del día. **Hace uso de la palabra el señor concejal Lcdo. Miguel Saetama,** quién mociona que se apruebe los puntos de orden. **Hace uso de la palabra la señora concejala Lcda. Nelly Naikiai** quien apoya la moción. Se procede a la votación quedando de la siguiente manera: *Dr. Peter Calle, aprueba. Sr. Patricio León, aprueba, Lcda. Nelly Naikiai aprueba, Lcdo. Miguel Saetama, aprueba, Ing. Luisa Yari, aprueba, Ing. Francis Pavón, aprueba;* consecuentemente el Concejo Municipal por **mayoría absoluta** resuelve aprobar los puntos de orden. 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.- CONOCIMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN DE LOS TRASPASOS DE CRÉDITOS Y SUS INFORMES TÉCNICO Y FINANCIERO, CONTENIDO EN LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NO. GADMG-A-222-2026, SUSCRITA POR EL ING. FRANCIS PAVÓN, ALCALDE DEL CANTÓN GUALAQUIZA. Se concede la palabra a la Eco. Ana Contreras, Directora Financiera, quien manifiesta:** Siguiendo la misma aplicación que tenemos ya dentro de la entidad municipal, respecto al proceso de aplicación de traspasos de crédito, esta vez a pedido de la Dirección de Servicios Públicos para el financiamiento correspondiente del trabajo operativo de las diferentes cuadrillas en agua potable, alcantarillado, se ha procedido a considerar el requerimiento para el incremento de horas extras, en ese sentido se cuenta con el informe técnico del departamento de planificación y a su vez conlleva a atender el informe financiero en cumplimiento de las regla fiscal y que nos ha conllevado a tener la

resolución administrativa 222, es una presentación para conocimiento este valor va a financiar prácticamente lo que resta del año que está establecido el requerimiento en programa de alcantarillado pluvial y sanitario y lo que garantizará en este caso, futuras emergencias en el siguiente semestre del año 2026. Hasta ahí mi intervención. Luego de la intervención el Concejo Municipal por **mayoría absoluta RESUELVE: Dar por conocido la Reforma al Presupuesto mediante Traspaso de crédito RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. GADMG-A-222-2026, suscrito por el Ing. Francis Pavón, Alcalde del cantón Gualaquiza.** **CUARTO.- CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA DE PROPIEDAD DE LOS SEÑORES WILSON WILFRIDO AGUIRRE ORELLANA Y SRA. MARÍA LUISA AGUIRRE PESANTEZ- INFORME NO. GADMG-DPD-2026-026, SUSCRITO POR EL ARQ. FELIPE VÁZQUEZ, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO. Se concede la palabra al Arq. Felipe Vázquez, quien en su breve exposición manifiesta lo siguiente:** ANTECEDENTES. -El Sr. Aguirre Orellana Wilson Wilfrido, posee una propiedad en la zona rural de nuestro Cantón, ubicada en la parroquia El ideal, en el sector "La Unión, Puente sobre el río Cuyes", cantón Gualaquiza, y tiene las siguientes características conforme consta en escritura:

El bien inmueble fue adquirido mediante escritura de compraventa protocolizada el 12 de noviembre del 2008 compareciendo como la parte vendedora el señor Zhunio Espejo Alberto María y en otra parte como comprador el señor Aguirre Orellana Wilson Wilfrido, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de noviembre del 2008 con una cabida de 42.36 has, posteriormente en septiembre del año 2025 se realizó la actualización del levantamiento planimetro y la aclaratoria de linderación con un área de 41.8466 has, así mismo tuvo una desmembración de un cuerpo de terreno de 10000 metros cuadrados en octubre del año 2025, resultando con un área total actualizada de 408466.00 m2 (40.8466 Has).

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 40.8466 Has., polígono final, resultado del siguiente proceso:

2 LINDEROS

NORTE: Con propiedad de Ramona Arce.
SUR: con carretera Nueva Tarquí - Gualaquiza.
ESTE: n carretera Nueva Tarquí - Gualaquiza.
OESTE: con propiedad de Modesto Ordoñez y de Cayetano Zhunio.

OBSERVACIONES

Con fecha 30 de septiembre de 2025, N° 76, Rep. 829, tomo 01, se inscribe una ACLARATORIA en la que se aclara que: "... el terreno de los señores WILSON WILFRIDO AGUIRRE ORELLANA y, MARÍA LUISA AGUIRRE PESÁNTZ, con clave catastral número 14-02-58-001-011-077-001, predio que actualmente tiene una superficie de 41.8466Ha,

2.1 Sector de emplazamiento de la actuación. -

El predio se circunscribe exactamente en el POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL (PIT) RR01 y (PIT) RR02, 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.

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) (PIT RR02), siendo estos como siguen a continuación:

- I. 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).

De las parcelas que se proponen en el fraccionamiento rural, las Parcelas P02, P03, P04 cuentan con acceso desde la vía pública existente al sector conocido como "Río Negro" (vía Gualaquiza - Sigüig), 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 existe una superficie total de 408 466.00 m²

El predio servicio de energía eléctrica, agua entubada y tiene 120 metros de frente a la vía Estatal denominada E594 y 1080 metros de frente a la vía asfaltada hacia Nueva Tarqui.

El uso del terreno es principalmente agrícola y ganadero, existen cultivos varios de hierba, cacao, yuca, plátano, caña, hierba, árboles frutales, etc.

La topografía del terreno está delimitada por dos zonas, el 80 % del terreno tiene una topografía regular con una pendiente baja e uniforme, mientras que el 20 % del terreno tiene partes onduladas, no tiene deslizamientos o fallas geológicas, el predio no forma parte de SNAP, PANE, reserva municipal, no es parte de un área de amortiguamiento, por lo tanto, no se está fraccionando bosques, humedales o áreas ecológicamente sensibles.

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 30 cuerpos que suman un área de 390 968.69 metros cuadrados, 21 parcelas con frente a la vía propuesta y 10 parcelas con frente a la vía existente asfaltada hacia Nueva Tarqui, quedando de la siguiente manera:

CUADRO DE AREAS	
PARCELA P01	10 001.36 m ²
PARCELA P02	10 001.33 m ²
PARCELA P03	10 000.61 m ²
PARCELA P04	10 000.26 m ²
PARCELA P05	10 000.00 m ²
PARCELA P06	10 000.12 m ²
PARCELA P07	20 000.59 m ²
PARCELA P08	13 307.79 m ²
PARCELA P09	10 023.73 m ²
PARCELA P10	10 001.68 m ²
PARCELA P11	10 519.61 m ²
PARCELA P12	11 343.30 m ²
PARCELA P13	10 007.61 m ²
PARCELA P14	10 090.09 m ²
PARCELA P15	10 001.42 m ²
PARCELA P16	10 000.00 m ²
PARCELA P17	10 010.26 m ²
PARCELA P18	10 000.39 m ²
PARCELA P19	10 000.86 m ²
PARCELA P20	10 000.09 m ²
PARCELA P21	10 198.41 m ²
PARCELA P22	10 000.10 m ²
PARCELA P23	10 000.00 m ²
PARCELA P24	45 305.68 m ²
PARCELA P25	20 000.45 m ²
PARCELA P26	10 000.08 m ²
PARCELA P27	30 000.04 m ²
PARCELA P28	10 000.00 m ²
PARCELA P29	10 000.00 m ²
PARCELA P30	10 000.00 m ²
PARCELA P31	10 000.01 m ²
AREA TOTAL PARCELAS	390 815.88 m ²
AREA VIA PUBLICA	17 450.12 m ²
AREA TOTAL ESCRITURA	408 466.00 m ²

VIA PROPUESTA

Este proyecto plantea la proyección de una vía de 8.00 metros de ancho de aproximadamente 1500 metros para acceder al lote P03, P04, P05, P06, P08, P09, P10, P11, P14, P16, P17, P18, P19, P21, P22, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29, P30 y dotarles de un frente superior al mínimo establecido en la norma.

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA. EDICION ESPECIAL N° 1122, 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 URBANISTICA 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) 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;
- 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 PROYECTO 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 PROTECCION.

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. Íñigo 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. EDICION ESPECIAL N° 1122, 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. EDICION ESPECIAL N° 1122, REGISTRO OFICIAL 3 DE MARZO DE 2026.

Art. 22 Expediente técnico de anteproyecto.

- 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. EDICION ESPECIAL N° 1122, 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)

En función de la normativa correspondiente de este fraccionamiento resultan 9 cuerpos que dan el acceso directo a la vía asfaltada desde "El Ideal", en el sector "La Unión, Puente sobre el río Cuyes" hacia la parroquia Nueva Tarqui, estas parcelas son: P31, P01, P02, P07, P12, P13, P15, P20, P21.

Los terrenos restantes están conectados por una vía aperturada y lastrada con un ancho de 8 metros.

Con memorando N°GADMG-DPD-2026-168, se le solicita al Ing. Freddy Peláez, Director de Obras Públicas realice la fiscalización, criterio técnico y, de ser procedente recepción/certificación vial de la parcelación del Sr. Wilson Aguirre.

Con memorando N° GADMG-OO, PP-2026-0241M, se remite la certificación vial, en la cual se adjunta el certificado que, habiéndose revisado la documentación técnica, realizado la inspección técnica del Sr. Wilson Aguirre Orellana, se ha verificado que:

1. Los accesos viales existentes del proyecto se encuentran debidamente trazados conforme al diseño vial presentado.
2. Los accesos viales están verificados hasta los 900m de la vía principal.
3. Las vías internas del proyecto están físicamente abiertas, conformadas y con material granular, conforme el trazado general previsto en el diseño vial.

En virtud de esto la dirección de obras Públicas **APRUEBA** el proyecto de parcelación rural detallado.

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 31 parcelas propuestas tienen el acceso respectivamente a una fuente de agua.

Mediante memorando N° GADMG-DPD-2026-169 se le solicita al Ing. Christian Albán, Director de Servicios Públicos realice una inspección, criterio técnico y certificación sobre el agua entubada en la parcelación del Sr. Wilson Aguirre.

Con memorando N° GADMG-SP-2026-0289-M, se emite el informe técnico N° GADMG-SP-JSL-2026-006-I, elaborado por el Ing. José Suarez León, en el cual establece que las 31 parcelas cuentan con sus respectivas acometidas y reciben el suministro de agua a través de una red de distribución existente, evidenciándose que la totalidad de los predios disponen de servicio de abastecimiento de agua mediante el sistema de agua entubada implementado.

Por tanto, se **CERTIFICA** que las 31 parcelas que conforman el fraccionamiento cuentan con acceso de agua mediante un sistema construido por el propietario del fraccionamiento.

5 CONCLUSIONES. -

Primera. Del análisis técnico, cartográfico y documental se determina que la actuación corresponde a un fraccionamiento agrícola en suelo rural de producción, destinado a conservar la vocación agrícola, pecuaria y silvopastoril del inmueble, y no a un fraccionamiento urbano. El predio se localiza en los PIT RR01 -Producción Silvopastoril- y RR02 -Producción Agrícola-, por lo que se sujeta al PDOT/PUGS vigente y al artículo 14 y artículos 57 al 65 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.

Segunda. La propuesta definitiva comprende 31 parcelas, con una superficie parcelable total de 390.815,88 m², más 17.650,12 m² destinados a vía pública, que en conjunto suman 408.466,00 m², superficie coincidente con el área actualizada del inmueble. Conforme al Certificado de Uso y Ocupación del Suelo Rural y al análisis técnico incorporado al expediente, las parcelas observan el área y frente mínimos aplicables según los buffers de fraccionamiento de los PIT RR01 y RR02.

Tercera. La Dirección de Obras Públicas, mediante Memorando Nro. GADMG-OO.PP-2026-0241-M, verificó los accesos viales, la apertura, conformación y mejoramiento con material granular de la vía interna propuesta de 8,00 m de ancho, y emitió criterio técnico favorable. Asimismo, la Dirección de Servicios Públicos, mediante Memorando Nro. GADMG-SP-2026-0289-M e Informe Técnico Nro. GADMG-SP-JSL-2026-006-I, certificó que las 31 parcelas cuentan con acometida y suministro de agua entubada.

Cuarta. De la información técnica incorporada al expediente se establece que el predio no forma parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Patrimonio de Áreas Naturales del Estado, reserva municipal ni zona de amortiguamiento, y que la propuesta no comprende el fraccionamiento de bosques, humedales u otras áreas ecológicamente sensibles. Sin perjuicio de ello, deberán respetarse permanentemente las márgenes de protección hídrica, servidumbres, derechos de vía y demás restricciones ambientales o de riesgo aplicables.

Quinta. El expediente contiene los requisitos técnicos y documentales previstos en los artículos 57, 58, 59 y 61 de la Ordenanza Sustitutiva, incluidos los certificados favorables de acceso vial y dotación de agua. Al proyectarse 31 parcelas, la competencia para resolver su aprobación corresponde al Concejo Municipal, mediante acto administrativo debidamente motivado, conforme al artículo 60 de la misma Ordenanza.

Sexta. En consecuencia, esta Dirección emite **CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE** para la aprobación del proyecto definitivo de fraccionamiento agrícola de propiedad del señor Wilson Wilfrido Aguirre Orellana, condicionado al cumplimiento de las determinantes y obligaciones señaladas en el presente informe y a la revisión jurídica previa de la Procuraduría Síndica, de acuerdo con la secuencia establecida en el artículo 62 de la Ordenanza Sustitutiva.

6 RECOMENDACIONES. -

Primera. Remitir el expediente íntegro a la Procuraduría Síndica para la revisión jurídica correspondiente, en cumplimiento del artículo 62 de la Ordenanza Sustitutiva. Con el criterio jurídico favorable, se recomienda al señor Alcalde incorporar el proyecto en el orden del día del Concejo Municipal para su conocimiento y resolución.

Segunda. Recomendar al Concejo Municipal aprobar, mediante resolución debidamente motivada, el proyecto definitivo de fraccionamiento agrícola del predio de propiedad del señor Wilson Wilfrido Aguirre Orellana, conformado por 31 parcelas con un área total de 390.815,88 m² y un área de 17.650,12 m² destinada a vía pública, que suman 408.466,00 m².

Tercera. Incorporar en la resolución que las parcelas resultantes conservarán obligatoriamente su condición de suelo rural de producción y su vocación silvopastoril, agrícola y agropecuaria. Queda prohibida su utilización para urbanizaciones, lotizaciones, conformación de núcleos de población o cualquier actuación con características urbanas contraria al PDOT/PUGS.

Cuarta. Disponer que se respeten áreas y frentes mínimos, usos de suelo, edificabilidad, retiros, márgenes de protección hídrica, servidumbres, derechos de vía, áreas de riesgo y demás determinantes establecidas para los PIT RR01 y RR02. La aprobación no habilita cambios de uso ni exceptúa el cumplimiento de autorizaciones ambientales, viales, hídricas o sectoriales.

Quinta. Mantener los accesos viales y la vía interna propuesta de 8,00 m conforme a los planos aprobados y al informe favorable de la Dirección de Obras Públicas. Los tramos que superen los 900 m desde la vía principal deberán conservar el nivel de proyecto definitivo exigido por el artículo 57; y, cuando corresponda, se efectuará el replanteo y la verificación previstos en el artículo 63 de la Ordenanza Sustitutiva.

Sexta. Mantener operativas las acometidas y el sistema de agua entubada certificado para las 31 parcelas. Cualquier modificación de la red o de las condiciones de abastecimiento deberá contar con la autorización de la Dirección de Servicios Públicos y de las entidades competentes.

Séptima. Individualizar en la resolución y en los planos aprobados los 17.650,12 m² destinados a vía pública. La Procuraduría Síndica determinará el instrumento jurídico que corresponda para su afectación, transferencia o incorporación al dominio público municipal, de ser procedente.

Octava. Una vez aprobada la parcelación, la Dirección de Planificación y Desarrollo sellará los planos, conservará el expediente íntegro y entregará al administrado la resolución correspondiente. Posteriormente, se remitirá la documentación al Departamento de Avalúos y Catastros para el registro y la generación o actualización de las claves catastrales, conforme al artículo 62.

Novena. Para la presentación final el original y cinco copias de los planos, la memoria técnica y el archivo digital georreferenciado en formato DWG, conforme al artículo 61. Cumplido el replanteo, de ser aplicable, el propietario deberá protocolizar e inscribir la resolución y los planos aprobados en el Registro de la Propiedad.

Décima. Hacer constar que, mientras el procedimiento administrativo se encuentre en trámite, no podrán transferirse las parcelas propuestas, de conformidad con el artículo 64. Las transferencias solo procederán después de la aprobación, protocolización, inscripción registral y actualización catastral correspondiente.

Décima primera. Precisar que la aprobación del fraccionamiento agrícola no constituye permiso de construcción, apertura de vías adicionales ni autorización para implantar usos distintos de los admitidos en los PIT RR01 y RR02. Toda intervención futura deberá tramitar los permisos municipales y sectoriales que correspondan.

Décima segunda. Disponer que los cuadros de áreas, planos, memoria técnica, certificaciones y resolución mantengan una sola información concordante: 31 parcelas; 390.815,88 m² de área parcelable; 17.650,12 m² de vía pública; y 408.466,00 m² de superficie total. Hasta aquí mi intervención. **Hace uso de la palabra el señor concejal**

Abg. Peter Calle, quien manifiesta: Tengo dos inquietudes, primero; en el Ideal se está haciendo un sistema de agua, quisiera saber si el sistema de agua podrá a futuro conectarse y dar servicio a esos terrenos o no está dentro o no llega a la matriz. **Se concede la**

palabra al Arq. Felipe Vázquez, quien manifiesta: Si llega al frente de la matriz, e incluso pasa. **Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle, quien**

manifiesta: Donde usted dice que cogen el agua, es un agua permanente, continua o después nos van a estar pudiendo al Municipio que de agua. **Se concede la palabra al**

Arq. Felipe Vázquez, quien manifiesta: No, ellos hicieron un sistema de captación propia, de una quebrada y tiene bastantísima agua, viene de los tanques de reserva colocados en la parte alta, sin embargo, también hay que considerar que internamente tienen que conformar una junta de agua. **Hace uso de la palabra el señor concejal Abg.**

Peter Calle, quien manifiesta: Hay un pronunciamiento de la Procuraduría, respecto a lo que dice que las áreas, quebradas, en este caso, si tienen una escritura privada, sigue siendo privada, pero dice los municipios regularan a través de ordenanzas las afecciones. En ese terreno existen quebradas, es decir yo puedo poner una afección y en el PDOT

dice de 15 metros y entiendo que las afecciones del 15 metros yo tengo que poner de lado a lado, y esos 15 metros de lado yo no puedo fraccionar. ¿Hay quebradas en este terreno?.

Se concede la palabra al Arq. Felipe Vázquez, quien manifiesta: No hay quebradas.

Hace uso de la palabra el señor concejal Patricio León, quien manifiesta: Yo aquí veo todos los 31 lotes, ¿son de hectárea?.

Se concede la palabra al Arq. Felipe Vázquez, quien manifiesta: Si, pero hay un señor que tiene 3 hectáreas.

Hace uso de la palabra el señor concejal Patricio León, quien manifiesta: Mi pregunta es, de la vía principal,

hasta 300 metros estaba supuestamente en la ordenanza del PDOT, que puede vender por 1 hectárea, pasado los 300 metros ya es 2 hectáreas 3, todas coinciden para que den por la hectárea.

Se concede la palabra al Arq. Felipe Vázquez, quien manifiesta: De él es una condición un poco rara, digamos única, aquí tenemos la vía principal y si nosotros vamos cogiendo los 300 metros, le va cogiendo prácticamente va siguiendo esto, por eso es que él tiene una solo propiedad grande, aquí está de 2 hectáreas y de ahí es más grande arriba.

Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle, quien manifiesta:

En base al informe jurídico y técnico más las observaciones que hemos hecho, yo mociono que se apruebe el proyecto de fraccionamiento agrícola de los señores Wilson Wilfrido Aguirre Orellana y Sra. María Luisa Aguirre Pesantez.

Hace uso de la palabra el señor concejal Patricio León, quien manifiesta: Apoyo la moción. Se procede a la

votación quedando de la siguiente manera: *Dr. Peter Calle, aprueba. Sr. Patricio León,*

aprueba, Lcda. Nelly Naikiai aprueba, Lcdo. Miguel Saetama, aprueba, Ing. Luisa Yari,

aprueba, Ing. Francis Pavón, aprueba; consecuentemente el Concejo Municipal por

mayoría absoluta **RESUELVE:** 1.- **APROBACIÓN DEL PROYECTO DE**

FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA DE PROPIEDAD DE LOS SEÑORES WILSON

WILFRIDO AGUIRRE ORELLANA Y SRA. MARÍA LUISA AGUIRRE PESANTEZ.

2.- *Incorporar en la resolución que las parcelas resultantes conservarán*

obligatoriamente su condición de suelo rural de producción y su vocación silvopastoril,

agrícola y agropecuaria. Queda prohibida su utilización para urbanizaciones,

lotizaciones, conformación de núcleos de población o cualquier actuación con

características urbanas contraria al PDOT/PUGS. 3.- Disponer que se respeten áreas

y frentes mínimos, usos de suelo, edificabilidad, retiros, márgenes de protección

hídrica, servidumbres, derechos de vía, áreas de riesgo y demás determinantes

establecidas para los PIT RR01 y RR02. La aprobación no habilita cambios de uso ni

exceptúa el cumplimiento de autorizaciones ambientales, viales, hídricas o sectoriales.

4.- *Mantener los accesos viales y la vía interna propuesta de 8,00 m conforme a los*

planos aprobados y al informe favorable de la Dirección de Obras Públicas. Los tramos

que superen los 900 m desde la vía principal deberán conservar el nivel de proyecto

definitivo exigido por el artículo 57; y, cuando corresponda, se efectuará el replanteo

y la verificación previstos en el artículo 63 de la Ordenanza Sustitutiva. 5.- Mantener

operativas las acometidas y el sistema de agua entubada certificado para las 31

parcelas. Cualquier modificación de la red o de las condiciones de abastecimiento

deberá contar con la autorización de la Dirección de Servicios Públicos y de las

entidades competentes. 6.- Individualizar en la resolución y en los planos aprobados

los 17.650,12 m² destinados a vía pública. La Procuraduría Síndica determinará el

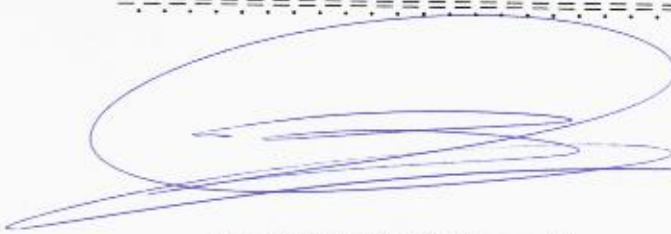
instrumento jurídico que corresponda para su afectación, transferencia o

incorporación al dominio público municipal, de ser procedente. 7.- Una vez aprobada

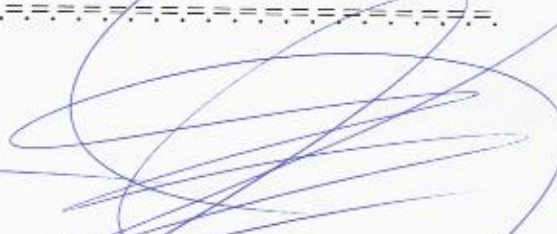
la parcelación, la Dirección de Planificación y Desarrollo sellará los planos,

conservará el expediente íntegro y entregará al administrado la resolución correspondiente. Posteriormente, se remitirá la documentación al Departamento de Avalúos y Catastros para el registro y la generación o actualización de las claves catastrales, conforme al artículo 62. 8.- Precisar que la aprobación del fraccionamiento agrícola no constituye permiso de construcción, apertura de vías adicionales ni autorización para implantar usos distintos de los admitidos en los PIT RR01 y RR02. Toda intervención futura deberá tramitar los permisos municipales y sectoriales que correspondan. 9.- Disponer que los cuadros de áreas, planos, memoria técnica, certificaciones y resolución mantengan una sola información concordante: 31 parcelas; 390.815,88 m² de área parcelable; 17.650,12 m² de vía pública; y 408.466,00 m² de superficie total. QUINTO.- CLAUSURA. Agotados los puntos de orden y siendo las nueve horas y veintinueve minutos, se declara clausurada la sesión.

=====



Ing. Francis Pavón Sanmartín
ALCALDE



Abg. Lucy Alba Jimbo
SECRETARIA DE CONCEJO

