

ACTA N° 33 DE SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE GUALAQUIZA DE FECHA 13 DE AGOSTO DE 2026.

En la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, a los trece 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. Sergio Piruch, Director de Desarrollo Social y Económico, Arq. Felipe Vázquez, Director de Planificación y Desarrollo, Eco. Ana Contreras, Directora Financiera. 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 30 de julio de 2026. 4.- Lectura y aprobación del acta de fecha 06 de agosto de 2026. 5.- Conocimiento y aprobación del proyecto de fraccionamiento rural de propiedad de los señores GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE, EDDI JAVIER PESANTEZ VALVERDE Y SU CONYUGE VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES Y MARÍA TERESA PESANTEZ QUITUISACA – Informe No. GADMG-DPD-2026-060, 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 Abg. Peter Calle**, 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.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE FECHA 30 DE JULIO DE 2026.** Por medio de secretaría se da lectura al contenido del acta de fecha 30 de julio de 2026, el Sr. Alcalde pone a consideración al concejo: **Hace uso de la palabra la señora concejala Lcda. Nelly Naikiai**, y mociona que se apruebe el acta. **Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle** quién apoya la moción. *Se procede a la votación quedando de la siguiente manera: Abg. Peter Calle, aprueba, Sr. Patricio León, aprueba, Lcda. Nelly Naikiai aprueba, Lcdo. Miguel Saetama, aprueba, Ing. Luisa Yari, se abstiene, Ing. Francis Pavón, aprueba;* consecuentemente el Concejo Municipal por **mayoría absoluta RESUELVE: Aprobar el acta de sesión ordinaria realizada el 30 de julio de 2026.** **CUARTO.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE FECHA 06 DE AGOSTO DE 2026.** Por medio de secretaría se da lectura al contenido del acta de fecha 06 de agosto de 2026, el Sr. Alcalde pone a consideración al concejo: **Hace uso de la palabra el señor concejal Sr. Patricio**

León, y mociona que se apruebe el acta. **Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle** quién apoya la moción. *Se procede a la votación quedando de la siguiente manera: Abg. Peter Calle, aprueba, Sr. Patricio León, aprueba, Lcda. Nelly Naikiai aprueba, Lcdo. Miguel Saetama, aprueba, Ing. Luisa Yari, se abstiene, Ing. Francis Pavón, aprueba;* consecuentemente el Concejo Municipal por **mayoría absoluta** **RESUELVE: Aprobar el acta de sesión ordinaria realizada el 06 de agosto de 2026**

QUINTO.- CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO RURAL DE PROPIEDAD DE LOS SEÑORES GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE, EDDI JAVIER PESANTEZ VALVERDE Y SU CONYUGE VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES Y MARÍA TERESA PESANTEZ QUITUISACA – INFORME NO. GADMG-DPD-2026-060, SUSCRITO POR EL ARQ. FELIPE VÁZQUEZ, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO. Se procede a dar una breve explicación respecto del informe técnico, que en su parte pertinente manifiesta:

1.- ANTECEDENTES. –

1.1.- ORDENANZA VIGENTE

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-EDICION ESPECIAL N°1122, 03 DE MARZO DE 2026

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

SEGUNDA.- Todos los procesos de fraccionamiento, partición o subdivisión que se encuentren en trámite al momento de la aprobación de esta ordenanza, se aprobarán con el régimen normativo establecido en esta Ordenanza; y los fraccionamientos que ya se encuentran aprobado el anteproyecto o proyecto definitivo se aprobarán con el régimen normativo con el que iniciaron el tratamiento.

1.2.- REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA FORMULACIÓN, APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO Y REESTRUCTURACIÓN DE PREDIOS EN LAS ÁREAS URBANAS DEL CANTÓN GUALAQUIZA Y DE FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS RÚSTICOS 12 DE NOVIEMBRE DE 2015

Art. 5.- En las áreas rurales del Cantón se permitirán la ejecución de proyectos de parcelación agrícola, que será entendido para fines de aplicación de la presente ordenanza a más de las determinaciones del Art. 4 71 del COOTAD.

Art. 471.- 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. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

Art. 8.- Los proyectos de parcelación agrícola de predios de las áreas rurales del Cantón, se sujetarán a las siguientes normas de división del suelo a más de las que se establece con carácter particular para cada sector por parte del Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbana de la Ciudad de Gualaquiza.

f. En todos los casos de fraccionamiento rural la sección mínima de vía no podrá ser menor a 8.00 m.

Art. 20.- Para la aprobación del diseño urbano del proyecto de fraccionamiento de predios

Cuando se trate de parcelaciones que incluyan la apertura de vías, el promotor efectuará el replanteo del proyecto y lo someterá a verificación y aprobación escrita del Departamento de Planificación y Desarrollo.

1.2 CARACTERISTICAS DEL PREDIO

El Predio se encuentra ubicado en la parroquia y cantón Gualaquiza (sector Cuchipamba) con clave catastral 1402500010050770350, con una superficie de 54,40 Ha.

Con fecha 25 de marzo de 2024, ingresa a esta Dirección de Planificación una solicitud de fraccionamiento rural suscrito GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE, casada, EDDI JAVIER PESANTEZ VALVERDE y su cónyuge VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES Y MARIA TERESA PESANTEZ QUITUISACA, soltera., en respuesta la Dirección de Planificación y Desarrollo del GAD Municipal de Gualaquiza, en uso de sus atribuciones procedió a revisar en primera instancia el anteproyecto de fraccionamiento presentado.

Fue adquirido mediante Partición Extrajudicial de Bienes, otorgada el 15 de mayo de 2023 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 31 de agosto de 2023, según consta en la escritura el predio tiene una cabida de 54.40 ha.

Anteriormente la Srta. María Vicenta Valverde inscribe una DONACION DE DERECHOS Y ACCIONES, que le corresponden sobre este lote (50%) a favor de sus hijos Javier Pesantez Valverde y Graciela Rosario Pesantez Valverde.

En su adjudicación inicial el predio tenía como propietarios al Sr. Leonardo José Pesantez Valverde y Nanci Piedad Pesantez Valverde.

Con fecha 27 de mayo de 2026 ingresa a secretaría de concejo el informe N° GADMG-DPD-2024-046 del departamento de Planificación y Desarrollo sobre el anteproyecto de fraccionamiento rural suscrito GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE, casada, EDDI JAVIER PESANTEZ VALVERDE y su cónyuge VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES Y MARIA TERESA PESANTEZ.

Con fecha 03 de junio de 2024 mediante memorando N° GADMG-S-2024-075-M, por parte de Secretaría de Concejo se da a conocer el comunicado de la Resolución Ordinaria de concejo de fecha 30 de mayo de 2024 en la cual resuelve "1.-**Aprobar el anteproyecto de fraccionamiento rural** de los señores GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE, casada, EDDI JAVIER PESANTEZ VALVERDE y su cónyuge VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES Y MARIA TERESA PESANTEZ QUITUISACA. 2.-Los propietarios están habilitados para realizar los estudios complementarios de la red de agua y vías para posterior construcción obligatoria, pues el cumplimiento de esta condición es fundamental y va de acuerdo con lo establecido para estos Polígonos de intervención territoriales (PIT) de la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA 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, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO." EDICION ESPECIAL N°147- REGISTRO OFICIAL, 5 DE MAYO DE 2025.

Con fecha 30 de julio de 2026, mediante Memorando Nro. GADMG-PS-2026-349-M, la Procuraduría Síndica emitió pronunciamiento respecto del trámite. En dicho documento se concluye que el artículo 48 de la ordenanza aplicable dispone que los proyectos de parcelación de predios rústicos deben ser puestos en conocimiento y aprobación del Concejo Municipal acompañados del informe del Director de Planificación y Desarrollo; asimismo, se señala que no existe disposición expresa que establezca como requisito procedimental previo y obligatorio la emisión de un informe jurídico de la Procuraduría Síndica, sin perjuicio de su facultad para emitir criterios jurídicos respecto de cuestiones concretas sometidas a su conocimiento.

1.3 EJECUCION DE OBRAS BÁSICAS: VIAS Y AGUA (ENTUBADA).

Con fecha 11 de diciembre de 2025 se realiza la solicitud de recepción de los trabajos del sistema vial y el sistema de agua del proyecto fraccionamiento rural de los señores GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE, EDDI JAVIER PESANTEZ VALVERDE y su cónyuge VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES Y MARIA TERESA PESANTEZ QUITUISACA.

1.3.1 SISTEMA VIAL.

1. Con fecha 18 de diciembre de 2025, con memorando N° GADMG- DPD- 2025-522 se solicita la recepción de la obra Vial de los señores GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE, EDDI

JAVIER PESANTEZ VALVERDE y su cónyuge VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES Y MARIA TERESA PESANTEZ QUITUISACA.

2. Con fecha 28 de enero de 2025 el Dr. Eddi Javier Pesantez Valverde **realiza la entrega de los estudios de abastecimiento de agua y vial del proyecto** Fraccionamiento rural de los señores GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE, casada, EDDI JAVIER PESANTEZ VALVERDE y su cónyuge VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES Y MARIA TERESA PESANTEZ QUITUISACA.
3. Con fecha 07 de febrero de 2025 con memorando N°GADMG-DPD-2025-052, se solicita la revisión del estudio complementario de vías del proyecto de Fraccionamiento rural de los señores GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE, casada, EDDI JAVIER PESANTEZ VALVERDE y su cónyuge VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES Y MARIA TERESA PESANTEZ QUITUISACA.
4. Con fecha 12 de marzo de 2025 con memorando N° GADMG-00.PP-2025-0159M, se aprueba el estudio vial denominado Fraccionamiento rural de los señores GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE, casada, EDDI JAVIER PESANTEZ VALVERDE y su cónyuge VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES Y MARIA TERESA PESANTEZ QUITUISACA.
5. Con fecha 10 de junio de 2026 se realiza el informe técnico N° 007- GADMG-OOPP-2026, se realiza la recepción de la obra vial y el Acta de Entrega- Recepción de la obra Vial en el fraccionamiento rural de los señores GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE, casada, EDDI JAVIER PESANTEZ VALVERDE y su cónyuge VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES Y MARIA TERESA PESANTEZ QUITUISACA, en la cual cumple con los criterios de diseño, calidad, dimensionado y ejecución de acuerdo al estudio aprobado.
6. Con fecha 16 de junio de 2026, mediante memorando GADMG-OO.PP-2026-0309M, se remite el **Acta de Entrega Recepción vial** en el el fraccionamiento rural de los señores GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE, casada, EDDI JAVIER PESANTEZ VALVERDE y su cónyuge VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES Y MARIA TERESA PESANTEZ QUITUISACA.

1.3.2 AGUA (ENTUBADA)

1. Con fecha 18 de diciembre de 2025, con memorando N° GADMG- DPD- 2025-521 se solicita la recepción de la obra Vial de los señores GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE, EDDI JAVIER PESANTEZ VALVERDE y su cónyuge VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES Y MARIA TERESA PESANTEZ QUITUISACA.
2. Con fecha 28 de enero de 2025 el Dr. Eddi Javier Pesantez Valverde **realiza la entrega de los estudios de abastecimiento de agua y vial del proyecto** Fraccionamiento rural de los señores GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE, casada, EDDI JAVIER PESANTEZ VALVERDE y su cónyuge VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES Y MARIA TERESA PESANTEZ QUITUISACA.
3. Con fecha 07 de febrero de 2025 con memorando N°GADMG-DPD-2025-051, se solicita la revisión del estudio complementario de vías del proyecto de Fraccionamiento rural de los señores GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE, casada, EDDI JAVIER PESANTEZ VALVERDE y su cónyuge VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES Y MARIA TERESA PESANTEZ QUITUISACA.
4. Con fecha 25 de marzo con memorando N°GADMG-SP-CA-2025-023-M, se dispone revisar el estudio complementario de agua del proyecto de Fraccionamiento rural de los señores GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE, casada, EDDI JAVIER PESANTEZ VALVERDE y su cónyuge VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES Y MARIA TERESA PESANTEZ QUITUISACA.
5. Con fecha 27 de marzo de 2025 se entrega el informe técnico del estudio hidrosanitario del proyecto de Fraccionamiento rural de los señores GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE, casada, EDDI JAVIER PESANTEZ VALVERDE y su cónyuge VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES Y MARIA TERESA PESANTEZ QUITUISACA.

6. Con fecha 11 de junio de 2026 se realiza el Acta de Entrega- Recepción de las obras básicas de agua en el fraccionamiento rural de los señores GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE, casada, EDDI JAVIER PESANTEZ VALVERDE y su cónyuge VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES Y MARIA TERESA PESANTEZ QUITUISACA, en la cual cumple con los criterios de diseño, calidad, dimensionado y ejecución de acuerdo al estudio aprobado.
7. Con fecha 16 de junio de 2026 con memorando N° GADMG-SP-2026-0270-M, **se remite el informe técnico y el acta de entrega de recepción de fraccionamiento rural** de los señores GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE, casada, EDDI JAVIER PESANTEZ VALVERDE y su cónyuge VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES Y MARIA TERESA PESANTEZ QUITUISACA.

2.- DOCUMENTOS HABILITANTES.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

LINDEROS:

NORTE: Con lote numero doscientos treinta y nueve, N. ochenta, dos ceros. E., en cuatrocientos quince metros, con lote numero doscientos cuarenta S. cincuenta y nueve, cincuenta y tres. E. En setenta y tres metros. S. ochenta y cuatro. Cero cuatro. E. en sesenta y cuatro metros. N. veinte y seis, cincuenta y ocho, E. en treinta y tres metros. Con lote número doscientos treinta y cinco. S. sesenta y cuatro, veinte y dos, E. en setenta y ocho metros. S. cincuenta y ocho, veinte y cinco. E. en sesenta y cuatro metros.

SUR: Con quebrada S/N, en mil cuarenta metros, con el río Cuchipamba, en cuatrocientos metros.

ESTE: Con quebrada de la ye. En trescientos cincuenta metros. Con lote número setenta y dos. S, dos, treinta y uno. W. en doscientos dieciocho metros. S. nueve, veinte. W. en sesenta y cuatro metros. S. cuatro cincuenta y dos. E. y en veinte y cuatro metros.

OESTE: Con quebrada sin nombre en quinientos veinte metros. Con lote número doscientos treinta y siete, N. cincuenta y dos, treinta y uno. E. en doscientos treinta y tres metros. N. veinte, diecinueve. E. en doscientos treinta y ocho metros. N. veinte y cinco, dos ceros. E. en cuarenta y cuatro metros.

2.1 DESMEMBRACIONES.

Con fecha 15 de septiembre de 2023, Rep. 732, Reg. 301, tomo 1, se inscribe una compraventa de un cuerpo de terreno de 276.76m², otorgada por lo señores EDDI JAVIER PESANTEZ VALVERDE Y VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES, Y GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE a favor CARLA ELIZABETH PESANTEZ PARRA Y OSCAR DANILO DELGADO IÑIGUEZ. Luego el 23 de octubre de 2023, bajo Rep. 831, N° 84, Tomo 01, se inscribe la aclaratoria en el que el terreno se encuentra ubicado en el sector de Cuchipamba, parroquia y cantón Gualaquiza, con una superficie de 54.4 Ha.

3.-CARACTERISTICAS DEL LOTE Y USO DEL SUELO. -

El lote adjudicado se ha procedido a revisar los datos del replanteo, con la firma de verificación del responsable del nuevo levantamiento en el cual consta los linderos con todos los vecinos, obteniéndose un nuevo polígono con una superficie de 54,40Ha, coincidiendo con la superficie original, algunas novedades de puntos que se encuentran descritos en la aclaratoria del 23 de octubre de 2023, bajo el repertorio 831, N°84, Tomo 1 Registro de la propiedad.

El predio destinado actualmente para uso agrícola y ganadero, que desciende desde Gualaquiza – Cuchipamba, con pendiente regular aproximadamente de 30%, no existe quebradas profundas ni barrancos, tampoco se observa deslizamiento de terrenos.

El predio no forma parte de SNAP, PANE, reserva municipal, tampoco es parte del área de amortiguamiento.

4.- PROYECTO DE PARCELACIÓN

En el área total de la propiedad de 54.40 hectáreas, se propone su parcelación, consistente en la división en 21 parcelas, y dos fajas remanentes, por concepto de división de la vía Gualaquiza –Cuchipamba con dimensiones, forma y más características establecidas en el PDOT y PUGS vigente.

COORDENADAS REFERENCIALES

Las coordenadas referenciales para los levantamientos de los predios se partirán de dos mojones de cemento establecidos en sitio de las siguientes coordenadas:

MOJON	X	Y
"H"	764319.81	9622746.10
"H1"	764516.96	9622779.28

4.1 CARACTERISTICAS DE USO Y OCOPACION DEL SUELO

En un informe emitido el 17 de noviembre de 2023 establece para este terreno con clave catastral 14-02-50-001-005-077-035-000 las siguientes características

CARACTERISTICAS DE USO Y OCUPACION DE SUELO	
POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL	RR02-AGRICOLA (34.951 Ha)
UNIDAD MINIMA DE ACTUACIÓN	1 Ha/3 Ha.
FRENTE MINIMO	60m/ 90m
RELACION FRENTE /FONDO	1-4
TIPO DE IMPLANTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES	AISLADA
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION	2 PISOS
RETIRO FRONTAL MINIMO HACIA VIAS	15 metros
RETIROS LATERALES Y POSTERIORES	10 metros
POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL	RR03-AGRICOLA (12.3791 Ha)
UNIDAD MINIMA DE ACTUACIÓN	1 Ha.
FRENTE MINIMO	60m/ 90m
RELACION FRENTE /FONDO	1-4
TIPO DE IMPLANTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES	AISLADA
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION	2 PISOS
RETIRO FRONTAL MINIMO HACIA VIAS	15 metros
RETIROS LATERALES Y POSTERIORES	10 metros

Dentro del uso del suelo se establece que una parte de terreno corresponde a SUELO DE PROTECCION, PIT RP05 AREA DE INTERES AMBIENTAL Y/O PAISAJISTICO, SUELO INFRACCIONABLE con una superficie de 7.0700Ha.

PARCELAS PROPUESTAS:

CUADRO DE AREAS	
PARCELA	AREAS
01	18.006,70
02	10.000,00
03	12.708,86
04	10.000,08
05	11.250,04
06	12.500,07
07	33.400,71
08	15.000,06
09	10.000,02
10	10.000,00
11	20.000,00
12	10.000,05
13	30.000,05
14	50.000,00
15	30.000,02
16	30.000,00
17	85.369,17
18	30.000,02
19	34.798,01
20	30.000,07
21	30.000,09
FAJA REMANENTE 01	3.392,74
FAJA REMANENTE 02	674,60
AREA TOTAL	527.101,36

La suma de las 21 parcelas y 2 fajas remanentes, tiene un área de 527.101,36 m², para vías públicas y caminos, 16.898,64 m², cubriendo la totalidad del área.

RESUMEN DE AREAS	
AREA DE PARCELAS Y FAJAS	527.101,36
AREA DE VIAS	16.898,64
AREA TOTAL DEL PREDIO	544.000,00

4.2 DISTRIBUCION DE LAS PARCELAS DE ACUERDO A LOS POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL (PIT)

SUELO RURAL DE PRODUCCION **RR02- RR03 CON EL BUFFER DE 1Ha.**

- RR02 – AGRICOLA TOTAL DE SUPERFICIE = 9.47740 Ha.
- RR03 – AGROFORESTAL DE SUPERFICIE = 13.3791 Ha.

PREDIO	AREA (ha)
01	18.006,70
02	10.000,00
03	12.708,86
04	10.000,08
05	11.250,04
06	12.500,07
07	33.400,71
08	15.000,06
09	10.000,02
10	10.000,00
11	20.000,00
12	10.000,05

SUELO RURAL DE PRODUCCION **RP05- CON EL BUFFER DE 7Ha.**

- RP05 – AREA DE INTERES AMBIENTAL O PAISAJISTICO = 8.5369 Ha.

PREDIO	SUBCLASIFICACION DEL SUELO	PIT	BUFFER	AREA (ha)
	SUELO RURAL DE PRODUCCION	RP05-AREA DE INTERES AMBIENTAL Y/O PAISAJISTICO	INFRACCIONABLE	7.0700
17				85.369,17

SUELO RURAL DE PRODUCCION **RR02- CON EL BUFFER DE 3Ha.**

- RP02 – AREA RURAL DE PRODUCCION

PREDIO	BUFFER	AREA (ha)
13	3 Ha	30.000,05
14	3 Ha	50.000,00
15	3 Ha	30.000,02
16	3 Ha	30.000,00
18	3 Ha	30.000,02
19	3 Ha	34.798,01
20	3 Ha	30.000,07
21	3 Ha	30.000,09

La Dirección de Planificación y Desarrollo en uso de sus atribuciones procedió a revisar en primera instancia la propuesta de fraccionamiento rural, y; una vez cumplidos los requerimientos técnicos, así como reglamentarios, considera pertinente la continuidad del trámite y exponer lo siguiente.

5.- PARTE LEGAL. -

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. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

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 "REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA FORMULACIÓN, APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO Y REESTRUCTURACIÓN DE PREDIOS EN LAS ÁREAS URBANAS DEL CANTÓN GUALAQUIZA Y DE FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS RÚSTICOS" 12 de Noviembre de 2015, en el Capítulo XI, Art. 46, Art. 47, Art. 48, Art. 49 y siguientes, establece las condiciones sobre las cuales es posible el tratamiento de un proyecto de fraccionamiento rural y su cumplimiento.

6.- CRITERIO TÉCNICO. -

El proyecto de fraccionamiento rural de los señores GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE, EDDI JAVIER PESANTEZ VALVERDE y su cónyuge VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES Y MARIA TERESA PESANTEZ QUITUISACA., además de cumplir con los requisitos legales, en su propuesta de fraccionamiento presenta lo siguiente:

De las parcelas que se proponen en el fraccionamiento rural, las parcelas 01,02,03,04,05,06,07 tienen accesos directos desde la vía Gualaquiza – Cuchipamba, el acceso para las parcelas restantes está de acuerdo a la vía planificada la cual será presentado con los respectivos estudios viales y posteriormente fue aperturada y lastrada conforme la propuesta de diseño vial, de igual forma se dotó de agua entubada a cada una de las Parcelas planificadas, requisito que es obligatorio por ordenanza, estas vías una vez aprobado serán de carácter público.

Es importante señalar que todas las parcelas cumplen con la unidad mínima de actuación, así como el frente mínimo hacia una vía, por tanto, en el siguiente cuadro presento el informe de linderos de cada una de las parcelas planificadas.

La propuesta de fraccionamiento rural presentada en zona de interés paisajístico con una superficie de 7.07 Ha como uso de suelo de lo cual se ha dejado el lote N° 17 con una superficie de 85.369,17m², además quedan dos fajas remanentes la faja remanente 01 de 3392.74m² y la faja remanente 02 de 674.60m².

7.- CONCLUSIONES. -

1. Revisado el expediente técnico y legal del proyecto de fraccionamiento rural de los señores GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE, EDDI JAVIER PESANTEZ VALVERDE y su cónyuge VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES, y MARÍA TERESA PESANTEZ QUITUISACA, correspondiente al predio ubicado en el sector Cuchipamba, parroquia y cantón Gualaquiza, con clave catastral 1402500010050770350 y superficie de 54,40 ha, se verifica que la propuesta plantea la conformación de veintiún (21) parcelas y dos (2) fajas remanentes por concepto de la vía Gualaquiza - Cuchipamba, conforme a la documentación y planos constantes en el expediente.

2. El trámite cuenta con aprobación de anteproyecto otorgada por el Concejo Municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de mayo de 2024, comunicada mediante memorando Nro. GADMG-S-2024-075-M de fecha 03 de junio de 2024. En tal virtud, conforme a la Disposición Transitoria Segunda 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, al tratarse de un fraccionamiento que ya contaba con anteproyecto aprobado, corresponde continuar y aprobar el trámite bajo el régimen normativo con el que inició su tratamiento, esto es, la normativa anterior aplicable a fraccionamientos de predios rústicos.

3. De la revisión efectuada se desprende que los estudios complementarios de abastecimiento de agua y vialidad fueron presentados, revisados y aprobados; posteriormente se autorizó la construcción de la infraestructura y **constan las actas de entrega-recepción de la obra vial y de las obras básicas de agua**, de fechas 10 y 11 de junio de 2026, respectivamente, en las cuales se deja constancia del cumplimiento de los criterios de diseño, calidad, dimensionamiento y ejecución de acuerdo con los estudios aprobados.

4. La propuesta de **FRACCIONAMIENTO RURAL CUMPLE** con las condiciones técnicas verificadas por esta Dirección respecto de unidad mínima de actuación, frente mínimo hacia vía, accesibilidad (vías aperturadas), dotación de agua entubada y determinantes de los Polígonos de Intervención Territorial aplicables. Así mismo, se considera la presencia del área de interés ambiental y/o paisajístico, dejando el lote Nro. 17 con una superficie de 85.369,17 m², de conformidad con el análisis incorporado en el presente informe.

5. Mediante Memorando Nro. GADMG-PS-2026-349-M, de 30 de julio de 2026, la Procuraduría Síndica concluyó que el artículo 48 de la ordenanza aplicable atribuye al informe del Director de Planificación y Desarrollo la función de sustentar el cumplimiento de las disposiciones técnicas y legales del proyecto, y que no se advierte una disposición expresa que establezca un informe jurídico previo y obligatorio como requisito procedimental para la aprobación de los proyectos de parcelación de predios rústicos.

6. En consecuencia, la Dirección de Planificación y **DESARROLLO RATIFICA EL CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE** para la aprobación del proyecto de fraccionamiento rural, por cuanto el expediente cumple con los requerimientos técnicos revisados, cuenta con las actas de entrega-recepción de la infraestructura vial y del sistema de agua entubada, y se encuentra en condiciones de continuar el trámite para conocimiento y resolución del Concejo Municipal.

8.- RECOMENDACIONES. -

1. Incorporar al expediente el Memorando Nro. GADMG-PS-2026-349-M, de 30 de julio de 2026, como pronunciamiento jurídico emitido por la Procuraduría Síndica respecto del procedimiento aplicable al proyecto de fraccionamiento rural.

2. Una vez que se cuenta con el pronunciamiento jurídico señalado, y considerando que este determina que no existe un informe jurídico previo y obligatorio como requisito adicional para la aprobación, **se recomienda continuar con las actuaciones previstas en los numerales 3, 4, 5 y 6 del presente apartado.**

3. Remitir el expediente íntegro, por intermedio de Alcaldía y Secretaría General, para conocimiento y resolución del Concejo Municipal, por tratarse de un proyecto de fraccionamiento rural conformado por veintiún (21) parcelas y dos (2) fajas remanentes, de conformidad con el artículo 48 de la ordenanza aplicable.

4. Recomendar al Concejo Municipal que apruebe el proyecto de fraccionamiento rural mediante acto administrativo debidamente motivado, dejando constancia expresa de que el trámite se acoge al régimen normativo con el que inició su tratamiento, por contar con anteproyecto aprobado antes de la vigencia de la Ordenanza Sustitutiva publicada en el Registro Oficial, Edición Especial Nro. 1122, de 03 de marzo de 2026.

5. Disponer que, aprobada la resolución correspondiente, Secretaría General mantenga el archivo institucional del expediente y remita las copias pertinentes a la Dirección de Planificación y Desarrollo, Departamento de Avalúos y Catastros, Dirección de Obras Públicas, Dirección de Servicios Públicos, Notaría, Registro de la Propiedad y a los propietarios, según corresponda, para la continuidad del trámite de protocolización, inscripción y actualización catastral, conforme al artículo 23 de la ordenanza aplicable.

6. Dejar establecido que las parcelas resultantes deberán respetar las condiciones técnicas aprobadas, la naturaleza pública de las vías previstas, las áreas de protección, márgenes, servidumbres y demás determinantes territoriales aplicables; y que cualquier modificación posterior del proyecto deberá someterse nuevamente al procedimiento administrativo correspondiente.

9.- ORDENANZAS UTILIZADAS

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA. EDICIÓN ESPECIAL N°1122- REGISTRO OFICIAL 3 DE MARZO DE 2026

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Para los proyectos de subdivisión de urbanización aprobados con anterioridad a la sanción de esta ordenanza que se encuentren en el periodo de vigencia, los plazos para la ejecución de obras se acogerán a lo establecido en este cuerpo normativo, contados a partir de la aprobación de esta ordenanza. Caso contrario se procederá con la respectiva notificación de la forma establecida en la ley, y serán dadas de baja del archivo municipal.

SEGUNDA. - Todos los procesos de fraccionamiento, partición o subdivisión que se encuentren en trámite al momento de la aprobación de esta ordenanza, se aprobarán con el régimen normativo establecido en esta Ordenanza; y los fraccionamientos que ya se encuentran aprobado el anteproyecto o proyecto definitivo se aprobarán con el régimen normativo con el que iniciaron el tratamiento

REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA FORMULACIÓN, APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO Y REESTRUCTURACIÓN DE PREDIOS EN LA ÁREAS URBANAS DEL CANTÓN GUALAQUIZA Y DE FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS RÚSTICOS. 12 DE NOVIEMBRE DE 2015

Art. 23.- Luego de la aprobación del proyecto por parte del Concejo, Secretaría General retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará las copias restantes para: Dirección de Planificación y Desarrollo, Unidad de Avalúas y Catastros, Dirección de Obras Públicas, Dirección de Servicios Públicos, Notaría, Registrador de la Propiedad y propietario.

Art. 48.- Los proyectos de parcelación de predios rústicos pasarán a conocimiento del Concejo para su conocimiento y aprobación, acompañados del respectivo informe del Director de Planificación y Desarrollo que sustentarán de acuerdo a la normativa vigente el cumplimiento de las disposiciones técnicas y legales, dicho informe se emitirá en un plazo no mayor a quince días laborables.

El Director de Planificación y Desarrollo o el Jefe de la Unidad de Control podrán rechazar los proyectos de parcelación de predios rústicos en forma motivada y describiendo las normativas o disposiciones que se han incumplido por parte del promotor.

Una vez aprobado por parte del Concejo, el proyecto aprobado será devuelto a la Dirección de Planificación y Desarrollo para su correspondiente despacho al interesado y a los Departamentos Municipales respectivos.

La desmembración en predios rústicos de superficies superiores a cinco hectáreas y de hasta un máximo de cinco lotes serán autorizados en forma directa por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo una vez observado el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la presente ordenanza.

Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle, quien manifiesta: Una inquietud, en el tema que se hace alusión al tema de la ordenanza, usted cita: “se aprobarán con el régimen normativo establecido en esta Ordenanza; y los fraccionamientos que ya se encuentran aprobado el anteproyecto o proyecto definitivo se aprobarán con el régimen normativo con el que iniciaron el tratamiento”; el tratamiento iniciaron antes de que entre en vigencia la actual ordenanza y ahí la pregunta mía: Ahí en la nuestra no pedimos informe jurídico porque necesitamos que las cosas se hagan más rápido, yo no sé porque usted pide informe jurídico; segundo punto, en este informe jurídico se está haciendo alusión, en la ordenanza anterior se pedía o no se pedía informe para dar el proyecto, debería remitirse a esa ordenanza, no a la actual ordenanza. **Se concede la palabra al Abg. Diego Calvache Procurador Sindico, quien manifiesta:** Con la anterior solo mencionaba que para los proyectos de fraccionamiento urbano, se necesitaba informe

jurídico, ese es el criterio que estoy indicando, que el artículo 48 solo dice que, se pasará el informe técnico de planificación para conocimiento del seno de concejo, pero no dice como informe jurídico. **Hace uso de la palabra el señor concejal Lcdo. Miguel Saetama, quien manifiesta:** Una vez revisada la información que nos remitieron referente al proyecto de fraccionamiento agrícola, con base en los informes presentados en esta sesión, yp mociono que se apruebe. **Hace uso de la palabra el señor concejal Abg. Peter Calle, quien manifiesta:** Apoyo la moción. *Se procede a la votación quedando de la siguiente manera: Abg. Peter Calle, aprueba, Sr. Patricio León, aprueba, Lcda. Nelly Naikiai aprueba, Lcdo. Miguel Saetama, aprueba, Ing. Luisa Yari, se abstiene, Ing. Francis Pavón, aprueba;* consecuentemente el Concejo Municipal por **mayoría absoluta RESUELVE:** **1.- APROBAR EL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO RURAL DE PROPIEDAD DE LOS SEÑORES GRACIELA ROSARIO PESANTEZ VALVERDE, EDDI JAVIER PESANTEZ VALVERDE Y SU CONYUGE VICTORIA ELIZABETH PARRA PAREDES Y MARÍA TERESA PESANTEZ QUITUISACA. 2.- UNA VEZ APROBADO POR PARTE DEL CONCEJO, EL PROYECTO APROBADO SERÁ DEVUELTO A LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO PARA SU CORRESPONDIENTE DESPACHO AL INTERESADO Y A LOS DEPARTAMENTOS MUNICIPALES RESPECTIVOS. SEXTO.- CLAUSURA.** Agotados los puntos de orden y siendo las nueve horas y treinta y nueve minutos, se declara clausurada la sesión.

Ing. Francis Pavón Sanmartín
ALCALDE

Abg. Lucy Alba Jimbo
SECRETARIA DE CONCEJO

