

ACTA N°002-2024

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA, CORRESPONDIENTE AL JUEVES 08 DE FEBRERO DE 2024, A LAS 08H30 AM.

En la ciudad de Villa la Unión, cabecera del cantón Colta, en la sala de sesiones del Concejo Municipal, el día jueves 08 de febrero del 2024, a las 08h30 am, se reúnen los señores Concejales miembros de la Comisión, Ing. Francisco Guamán Guamán, PRESIDENTE; MsC. María Transito Mullo Cunduri, VICEPRESIDENTA; Lic. José Manuel Atupaña Sayay, VOCAL; Dr. Anibal Andrade, Procurador Síndico y Ab. Perikles Llangari, Secretario de Concejo quien **CERTIFICA** para realizar la presente Sesión Ordinaria de la Comisión de Planificación, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Colta. **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.** – Muy buenos días con todos proceda a la constatación del Quórum. **ABG. PERIKLES LLANGARÍ, SECRETARIO DE CONCEJO.** – Señor presidente de la comisión de Planificación, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Cantonal, señores miembros respectivos de la comisión, señor delegado de Procuraduría Síndica, señor Director de Planificación y señores técnicos muy buenos días. Procedo a la Constatación del quórum. Están presentes 2 miembros de la Comisión, por lo cual existe el quórum reglamentario para dar inicio a la presente sesión de comisión. **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.** – Sería importante que los involucrados señores técnicos estén todos presentes, permítame la lectura a quienes nomás se notificó de la sesión mediante la convocatoria, solicito que se llame al Ar. Pino quién es el técnico que ha iniciado el trámite, por favor que le llamen, mientras continúe con el orden del día, por favor. **ABG. PERIKLES LLANGARÍ, SECRETARIO DE CONCEJO.** - Procedo con la lectura del orden del día: **1.- Constatación del Quórum e Instalación de la sesión. 2.- Análisis del expediente con sus respectivos Informes Técnicos y Jurídicos para el tratamiento del proyecto de urbanización Villa la Unión. 3.- Clausura de la Sesión. ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.** - Bueno estamos dos integrantes de la comisión nomás, en consideración el orden del día. **ABG. PERIKLES LLANGARÍ, SECRETARIO DE CONCEJO.** – Manifiestan su conformidad con el orden del día por lo cual se toma la siguiente: **RESOLUCIÓN DE COMISIÓN POTYDC N° 2024-003-S.O-CPOTYDC-GADMC-C:** LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO CANTONAL, PREVIO CONOCIMIENTO DE LA CONVOCATORIA 002-2024 C.P.O.T.D.C. DE FECHA 07 DE FEBRERO DEL 2024; DE CONFORMIDAD A LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE ARTÍCULO 58 DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD); DE CONFORMIDAD AL ART. 14, ARTÍCULO 15.2 Y ARTÍCULO 21 INCISO 4) DE LA ORDENANZA N 001-2022. LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL

CANTON COLTA. **RESUELVE:** CON 2 VOTOS A FAVOR, **ART. 1. APROBAR EL SIGUIENTE ORDEN DEL DÍA:** 1.- **CONSTATAción DEL QUÓRUM E INSTALACIÓN DE LA SESIÓN.** 2.- **ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE CON SUS RESPECTIVOS INFORMES TÉCNICOS Y JURÍDICOS PARA EL TRATAMIENTO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN VILLA LA UNIÓN.** 3.- **CLAUSURA DE LA SESIÓN.** **ABG. PERIKLES LLANGARÍ, SECRETARIO DE CONCEJO.-** Instalación de la sesión, señor presidente. **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.-** Señores concejales y Doctor Segundo quién está interesado en los temas importantes para los sectores de aquí de Villa la Unión, es importante seguir ampliando la urbanización también apegados a la Constitución, a la normativa es importante seguir integrando, en base a los artículos que nos demuestra la Constitución y la COOTAD, vamos a proceder a la sesión, siendo las 08h37 minutos doy por instalada la sesión de comisión, siga por favor señor secretario. **ABG. PERIKLES LLANGARÍ, SECRETARIO DE CONCEJO. - 2. ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE CON SUS RESPECTIVOS INFORMES TÉCNICOS Y JURÍDICOS PARA EL TRATAMIENTO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN VILLA LA UNIÓN.** **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.** – Primero para arrancar con los informes quiero anteceder sobre este acontecimiento de Urbanización que se llama Urbanización Barrio San Francisco de la parroquia de Sicalpa de éste cantón, realmente ya viene por algunos años, unos 5 a 7 años más que todo por eso quería un poco de explicación para poner en antecedentes, el señor Arq. Patricio Pino realiza el estudio luego de haber realizado dicho estudio solicita al señor alcalde para que se tramite la aprobación correspondiente en ese entonces el señor Alcalde Técnico Simón Bolívar Gualán, entonces según ellos porque aquí no está todo el estudio, según ellos mostrando que están todos los estudios respectivos, señor secretario se integra la compañero Mgs. Tránsito Mullo como miembro de la comisión, con esos antecedentes realizan un informe técnico y jurídico de ése entonces el Dr. Marco Herrera también nos indica que todo está bajo la normativa pero al mismo tiempo en las actas de ésa sesión muchos de los concejales toman la palabra en sentido de que no hay un estudio completo, no hay un informe completo, o sea no hay una concordancia de acuerdo a los informes técnicos y jurídicos mostraron que hay un incumplimiento pero aún así por viabilizar éste proyecto y estaban aquí los beneficiarios aprobaron, lanzando la moción del ex concejal Hernán Lema se aprobaron en unanimidad pero tampoco hay votos, osea por unanimidad quizá levantaron la mano, pero al mismo tiempo ellos deliberan que el estudio está incompleto, de la parte sísmica, recursos naturales, además está la Resolución N° 53 de fecha marzo 2023, faltando 1 mes para terminar la administración anterior, dejan aprobando bajo ésta Resolución dejan aprobando el Proyecto, no está aprobado la ordenanza, ellos están pretendiendo es la discusión y aprobación de la ordenanza, para lo cual nosotros tenemos algunos análisis técnicos que estamos dentro del marco legal que han hecho los informes técnicos a través de los ingenieros, geólogos que están presentes y a través del director de planificación y también a través de la asesoría jurídica, ahí si lo que se está detallando también está pronunciando lo que dijo en ésa sesión de concejo, deliberaron a través de algunos concejales, está indicando técnicamente con artículos, eso vamos a escuchar para profundizar qué ha pasado con qué legalidad se ha aprobado y también de ésta sesión debe existir las

recomendaciones, la conclusión para determinar un informe y podemos viabilizar en sentido positivo o en sentido negativo, siempre los concejales de la comisión vamos analizar apegado a la normativa, apegado al estudio técnico que hay entes reguladores o es solo el municipio sino también hay entes reguladores como MAGAP, Medio Ambiente, Plan de Ordenamiento Territorial 2023 que está indicando todas las cuestiones qué es algo improcedente con el actual plan de lo que hicieron en tiempo de Simón Bolívar, ahora no sé cómo estarán actualizando el plan, dentro del PUGS es inviable, vamos a pasar a la parte técnica. **ARQ. DIEGO GUARACA, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**- Señores concejales, señor presidente de la comisión, compañeros técnicos, mediante disposición de la comisión y señor Alcalde nos envió para que hagamos el informe respectivo de la Urbanización denominada Villa la Unión, como había antecedido el señor presidente de la comisión efectivamente ya data de algún tiempo, sin embargo, el tiempo no exige que ellos cumplan con todo lo que indica la ley, eso sería lo fundamental del análisis técnico y jurídico. La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo manifiesta: *“Art. 15.- Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial. (...) Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación. Hay otras observaciones que constan en el informe, pero fundamentalmente es éste, inclusive en plano está plasmado con 13% por lo cual incumplieron.* **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.** – Por una parte, mantener y tomar en cuenta las observaciones y recomendaciones técnicas y jurídicas para la ordenanza y que dejemos válida la Resolución, ya que ellos también son responsables de los actos administrativos que realizaron en ese entonces, doctor jurídico será que se puede adecuar todo ahí. **AB. CRISTHIAN RIVERA, DELEGADO DEL PROCURADOR SÍNDICO.**- Nosotros emitimos las recomendaciones tomando en cuenta todos los antecedentes que relató el Ing. Guaraca, que está en zona botánica, que está en zona protegida, que posiblemente está en zona de patrimonio, que no hay estudios de agua, suelo, eléctrico; lo que recomendamos nosotros es que previo a que tomen una decisión, se recaben todos los elementos, por ejemplo la Comisaria Municipal que notifique a los dueños de la urbanización que tienen prohibido realizar cualquier tipo de construcción mientras no se legalice la urbanización. Que eleve a consulta ante el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) sobre la viabilidad técnica para ejecutar una primera fase de investigación arqueológica sobre los terrenos determinados para la implantación del proyecto. Además, recomendamos que a través de la dirección de Servicios Públicos solicite un pronunciamiento al MAATE sobre los posibles riesgos que hay el polígono de los terrenos determinados para la implantación del proyecto, para lo cual se tomará en cuenta que dicho predio según la normativa vigente se encuentra en Zona Protegida. Además, que se eleve a consulta a través de la Dirección de Planificación a la Secretaria de Gestión de Riesgos de Chimborazo, sobre los posibles riesgos que hay en el polígono, para lo cual se tomará en cuenta que dicho terreno se encuentra en Zona Volcánica, según los informes realizados. Recomendamos que a través de la Dirección de Planificación se ponga en conocimiento de la Superintendencia de

Ordenamiento Territorial (SOT), la aprobación de la resolución Nro. 2023-052-S.O-CM-GADMCC; e Informe Técnico de procedencia, con la finalidad de que dicho ente de Control Territorial establezca si los exfuncionarios municipales implicados, tienen algún tipo de responsabilidad en dicha aprobación. **ARQ. DIEGO GUARACA, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.-** Vamos a revisar la parte de Desarrollo del Informe, nos habla de la zona de protección, ellos han establecido para emitir la línea de fábrica o los permisos correspondientes, han emitido sobre la zona de protección está clarito en los informes que data de aquel tiempo y se ha determinado en el PUGS zona de protección porque debido al alto nivel freático y el afloramiento del agua, lo que ellos presentan son unos estudios de suelos, sin embargo, el PUGS exige un estudio de prospección del suelo para poder determinar la existencia o no de agua, que es diferente que es más amplio. **ING. GUIDO MALÁN, TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN.-** Un estudio de suelo se hace para determinar las características de metálicas y físicas del suelo donde se va asentar una construcción en este caso como estamos hablando de una zona amplia definida como zona de protección se necesita un estudio de prospección suelo, es un estudio más amplio que determina y define cómo está el sub suelo pasando los 100 metros, en el caso que se quiera construir en un acuífero existe la posibilidad que no soporte y con el tiempo todo el material se venga abajo, esto se realiza mediante geofísica o estudios técnicos. **ARQ. DIEGO GUARACA, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.-** No es que nosotros estamos pidiendo deliberadamente, aquí dice en el PUGS Aprobado dice estudio de prospección, todo está en el PUGS vigente. El estudio de suelo solamente da ciertas características, pero ustedes saben que estamos debajo de la laguna, aquí lo que más nos preocupa del proyecto urbanístico es que debajo exista agua y eso con el tiempo y cuando se haga una carga empiece a ceder y todas las casas se vayan a hundir y quienes son los responsables, como vuelvo y repito no se les está negando el derecho que tienen de vivir ahí pero sí deben cumplir con todos los estudios. Consideraciones legales que no fueron expuestas en la supuesta aprobación, no se consideró lo estipulado en el COOTAD en cuanto al área verde de manera breve el Art. 424.- *“Área verde, comunitaria y vías. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. 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, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. 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 entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los*

incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.”. Si pueden revisar los expedientes técnicos que reposan en planificación ellos proponen el 13,63% que está violando la ley. Vamos al capítulo II de la LOTUGS que es Instrumentos de Ordenamiento Territorial de acuerdo al Art. 15 que dice son nulos todos los actos administrativos de aprobación y autorización que sean contrarios al Plan de Uso y Gestión de Suelo, automáticamente ya con ese valor es nulo. El siguiente no se considera lo que estipula el art. 471 de la COOTAD, “*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*”, quién nos puede dar esa determinación es el MAATE habría que oficiar a fin de que ellos determinen que no es zona de protección y acuífero, pasa a ser una cuestión del estado. El siguiente punto dice no se consideró las determinaciones de los parámetros, en el año 2020 el Consejo Técnico de Uso y Gestión de suelo en sus acápites iniciales dicen que es estricto cumplimiento de los municipios quiere decir que los técnicos debían tomar en cuenta la Resolución N°009 del año 2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de suelo para estas aprobaciones y habla que hay determinaciones en cuanto a aprobaciones de 10 lotes para arriba, están los pasos que deben seguir y hay 2 fases fundamentales, el anteproyecto y el proyecto, aquí no hay anteproyecto. El momento que pregunto a los técnicos con que ordenanza aprobaron esto, fueron enfáticos en decir que la ordenanza del 2006, no han observado todas las determinaciones que ha dado el Consejo Técnico de Uso y Gestión de suelo y que es obligación. En la misma resolución N°009-2020 inciso e) no ubicarse en zonas de riego áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, entonces lo que manifestaba el geólogo Guido Malán es solo presentan los estudios de suelo más no de prospección que pide el mismo documento de la LOTUGS, en el inciso f) no formar ni estar comprendido en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, al respecto hay un informe de la arqueóloga que trabajo aquí y ella efectivamente recomienda que si debía realizarse un estudio de prospección por la situación apenas removemos un poco de tierra ya se encuentran restos, no queremos que nos pase si removemos un poco de tierra y ya estamos en problemas con la fiscalía, la repercusión que sería remover tantos metros cúbicos. **ARQ. JAIRO MERA, TÉCNICO DE PATRIMONIO.-** Si al

respecto se manifestó una vez que tuvimos acá la presencia de la arqueóloga referente al tema que se haga el análisis del sector en el cual ella lógicamente recomendó que debió haberse hecho una prospección arqueológica es bastante especial porque estamos en el límite de la zona de respeto, los técnicos de la materia en Colta el polígono considerado como centro histórico deberá ser ampliado, que hizo la prospección arqueológica con geo radar la compañera de parte de la consultora y que explicó cuál era las características propias arqueológicas que tiene Colta, ella consideraba que el polígono al estar al límite de la urbanización debía ser ampliado, eso también es un condicionante, primero se aprobó con una ordenanza que no estaba actualizada, respecto a Patrimonio Cultural es importante que para sustento de ustedes tengan un documento en el que INPC manifieste al respecto una aprobación de asentamiento humano en este sitio que es considerado área protegida, considerando que está cerca de Cunugpogyo y que hay vertientes naturales y posiblemente en el sitio mismo existe un ojo de agua. **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.** – Arquitecto una pregunta usted que viene laborando desde hace muchos años por qué no indicaron o a qué se debe el incumplimiento de la Resolución 009-2020 no se indicaron cuales son los pasos, procesos, requisitos de la urbanización. **ARQ. JAIRO MERA, TÉCNICO DE PATRIMONIO.**– Yo les puedo dar fe desde que yo estuve aquí, me contratan en la época del Ing. Hermel Tayupanda, desde el mes de julio del 2017, como técnico de planificación, después de 1 mes se procede a una inspección producto de una denuncia que se estaba realizando excavaciones en el sector para la construcción de un bien mueble o cerramiento, fui yo quién puse un pare mediante un informe técnico cuando fue Director el Ing. Walter Moyota, fue entonces cuando nosotros impedimos porque era un hecho ilegal inclusive había venta de lotes, nosotros desde ahí les impedimos mediante el Informe, primero intervenir en el lugar y segundo llamarle urbanización porque era un acto informal, desde ahí conozco porque se ha tratado de legalizar desde el año 2016, en el tiempo del Ing. Hermenl Tayupanda ingresaron documentos de parte del director sumillados a cada uno de los técnicos y no se aprobó, luego vinieron técnicos, historiador, arqueólogos que dieron criterios apegados a la realidad, además se sugirió al inicio de cada administración que deben ser actualizadas las ordenanzas principalmente la ordenanza que regula el Patrimonio Cultural del cantón Colta y dentro de ellos está la parte arqueológica. **ARQ. DIEGO GUARACA, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**– El siguiente inciso no cumple con el artículo 22 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de suelo *“De los requisitos físicos.- Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios deberán cumplir con los siguientes requisitos: a) Estudio geotécnico y mecánica de suelos donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción; b) Cumplir con la pendiente determinada en el estudio geotécnico y mecánica de suelos, considerando las particularidades del suelo; y, c) Los predios tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica.”* El siguiente inciso no cumple el artículo 24. *Art. 24.- Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas para áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal.- Los GADM deberán regular mediante ordenanza, las condiciones de la entrega de áreas de cesión*

destinadas a áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión para ser urbanizados. Para dicho efecto se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas: a) Toda subdivisión de más de diez predios contemplará áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal cuya superficie se determinará en función de las consideraciones establecidas en el COOTAD y la LOOTUGS. No se considerará las vías dentro de las zonas verdes y equipamiento comunal; b) La superficie de las áreas verdes, recreativas y comunales será como mínimo el 15% de la superficie útil del predio susceptible de ser urbanizado y se ubicará con frente a una vía pública. Ninguna zona destinada a este efecto puede ser utilizada para otro uso ni ser objeto de compra-venta con particulares; c) Deberán tener áreas mínimas que permitan su uso apropiado para recreación activa y/o pasiva; d) Deberán ser de dominio y uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento; e) Los promotores deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al GADM de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente; f) No pueden ser destinadas para espacios verdes, recreativas y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y taludes, áreas de protección especial (líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, etc.; así como, las vecinas a predios inundables o que presenten pendientes superiores a 30 Grados. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes; g) Las áreas destinadas a áreas verdes y equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregadas por los promotores a la Municipalidad totalmente terminadas de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la entidad competente del GADM, de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente; h) El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GADM; i) El gobierno municipal determinará en su normativa local e instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de éstas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso; y, j) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GADM podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes públicos, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley. Siguiendo inciso, no cumple el artículo 28 "De los requisitos para la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios.- Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite: a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM; b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación; c) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado; d) Informe de anteproyecto urbanístico aprobado por la entidad competente del GADM; e) Memoria técnica gráfica del

proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes; f) Informes y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telefonía, por las entidades correspondientes; g) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; h) Deberá presentar una garantía a favor del GADM por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo; i) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso); y, j) Cronograma valorado de obras”

No presenta garantías, nos presenta simplemente un documento que es la inscripción, no presenta los estudios ambientales, solo presentan una hoja que bajo ningún concepto es un estudio ambiental, en el inciso j) dice cronograma que no hay en los expedientes. Que se incumplió el artículo 92 de la Ley de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión de Suelo LOTUGS en la que indica: “Regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo. Para el efecto tendrá las siguientes atribuciones: 1. Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo, sobre los siguientes temas: a) Parámetros para la clasificación de suelo y usos, edificabilidades y ocupación del suelo, que establezcan condiciones mínimas para asegurar los derechos a una vivienda adecuada y digna, hábitat seguro y saludable, a la ciudad, dotación de servicios básicos de calidad y la soberanía alimentaria. b) Contenidos mínimos y procedimiento básico de aprobación del plan de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y garantizando los derechos de participación ciudadana. c) Parámetros para la elaboración de estándares y normativa urbanísticos que establezcan condiciones mínimas para asegurar los derechos a la vida; a la integridad física; a una vivienda adecuada y digna; a la accesibilidad de personas con discapacidad y a los adultos mayores; a un hábitat seguro y saludable; y, a la protección del patrimonio cultural y el paisaje. Entre estos parámetros se considerará obligatoriamente la prevención y mitigación de riesgo y la normativa nacional de construcción. d) Parámetros para la aplicación de los instrumentos de gestión urbanística que garanticen los derechos a la igualdad, la propiedad en todas sus formas y la seguridad jurídica de la ciudadanía. e) Parámetros para la participación de la población en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general que garanticen los derechos a la igualdad, la propiedad en todas sus formas y la seguridad jurídica de la ciudadanía. f) Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos, contemplados en esta Ley que garanticen los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y a la seguridad jurídica. 2. Emitir la normativa necesaria para su funcionamiento. 3. Asesorar, a través de su Secretaría Técnica, a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos sobre la aplicación de esta Ley y la normativa

técnica que expida. 4. Las demás que establezca el ordenamiento jurídico vigente.” Se realiza un análisis de los 3 folders que nos presentan y debemos destacar, revisen los informes, el Arq. Pino simplemente realiza un informe técnico, simplemente copia datos de la escritura y eso no es Informe Técnico y al final dice que se siga dando paso y no se pueda dar ese tipo de situaciones aquí, están los talles de las áreas inclusive hay incoherencias en los mismos planos que presentan ellos en cuánto al área total hay una diferencia y tenía que solucionar primero eso para poder realizar, además hay ciertos lotes que no cumplen con el área, nosotros nos dimos el trabajo de medir nuevamente en la lámina del archivo digital. JHONNATHAN.- Buenos días con todos, a pedido del señor Director voy a dar la explicación, revisé los documentos y la carpeta del estudio que nos indica hay 99 lotes, en la manzana A está bien los lotes, las áreas no hay inconsistencias. En la manzana E en el lote 1 en el plano que presentan dicen que la manzana E bloque 1 tiene 240m² y en la revisión está con 1 m² más, el lote 2 también tiene 1m². Existe más problema en la manzana F en el lote 1, lote 2, lote 4, lote 5 y lote 6 con diferencias de hasta menos 15m²; del área total dicen ellos que tienen 31.340, 94 m² y a la hora de revisión está solo 31.086m²; tienen un área verde de 13.66%. **ARQ. DIEGO GUARACA, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.-** Seguimos, dice sobre el Certificado Ambiental, lo que acabé de mencionar el Certificado Ambiental simplemente presentan una hoja y si consultamos al MAATE esto es solamente para la remoción de suelos y obras pequeñas, no es para obras de trascendencia, tiene que presentar un estudio ambiental y no han presentado. Sobre el Informe Técnico 01-2023 cuya responsabilidad es del Arq. Emanuel Pino, Técnico de Proyectos, en la parte pertinente emite conclusiones, dice el mencionado funcionario técnicamente la urbanización es favorable pero si ustedes revisan el informe es una transcripción de la escritura y no hay más, está infringiendo la Resolución N°009-2020. Sobre el Informe de la Comisión que está dado el 17 de marzo del 2023 ya mencionamos cuales fueron los miembros de la comisión de ese tiempo y ahí omiten un informe del 28 de noviembre del 2022 suscrito por el Ing. Fausto Renato, Técnico de Planificación respecto al estudio abalizan un informe sin sustento no validación. Sobre el Informe de Gestión de Riesgos del 17 de abril del 2023, ellos hacen un informe y realizan una matriz de riesgos y efectivamente detectan que hay amenaza y pone con x que efectivamente si existe, ellos están avalando que se debe tener más cuidado en estos estudios que han presentado, son muy superficiales y solo presentan los estudios de suelo. Sobre la carpeta dos, que el Informe realizado por el Laboratorio Integral de construcción sobre el proyecto solicitado por el señor Segundo Caibe Yumbo de 30 de agosto del 2019, ellos hablan sobre riesgos geológicos de la zona en el punto 4.5.1. que está ubicado en una zona de riesgo alta, en el punto 4.7. recomiendan cotas de cimentación de 2 metros de profundidad. En el capítulo de estudios eléctricos existe un Informe de Factibilidad de servicios para la urbanización, solo existe una sumilla, no hay la aprobación, debe venir con sellos el informe. En el capítulo de drenajes solo presentan una sumilla no hay la aprobación de los estudios de drenajes. En la de agua potable y alcantarillado mediante un Memorando del 28 de noviembre del 2022 sumillado por el Ing. Fausto Renato López, Técnico de Planificación menciona en éste documento cabe mencionar que el proyecto de urbanización Villa la Unión se encuentra junto a la zona delimitada como área de sensibilidad arqueológica zona 2 que consta en la declaratoria Patrimonial de

Cajabamba y Sicalpa de 1984 por lo que recomienda dice el técnico hacer una prospección arqueológica, y no existe y además debe existir el pronunciamiento del INPC por las áreas sensibles que estamos manejando. En la carpeta 3, análisis de la ordenanza, hay una situación, si es un área especial yo no sé por qué cabe ahí una ordenanza, debería hacerse un plan parcial, así manifiesta la LOOTUGS, menciona que cuando hay áreas especiales donde se deba manejar bajo condiciones especiales se debe hacer un plan parcial, que esa área va a tener su propia ordenanza, sus propias determinaciones eso trasciende la ordenanza, creo que vieron más fácil, hacer la ordenanza pero no está el Plan Parcial. En las Conclusiones es el tema que yo les hablé de los estudios que no existen de la parte arqueológica, de la ordenanza del 2006, ahora sí doy paso a la parte Jurídica. **AB. CRISTHIAN RIVERA, DELEGADO DEL PROCURADOR SÍNDICO.-** Bueno señores concejales creo que está claro que se ha incumplido varias normas y varios requisitos que establece la Ley. Tomándose en cuenta que la Ordenanza con la que se aprobó dicho proyecto, que no se cumple con el porcentaje establecido en la ley para las áreas verdes, que no hay un estudio geotécnico y mecánico en razón de que son 99 lotes y a partir de 10 se necesitan éstos estudios, que se obviaron varias leyes, que no hay un estudio ambiental, que no hay estudio de drenaje de agua, que posiblemente está en patrimonio arqueológico, que está en zona protegida, que está en zona de protección y que han incumplido varios parámetros técnicos que pueden ser sancionados por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, me permito recomendar acojan las recomendaciones que constan en el Informe Jurídico y previo a determinar un pronunciamiento se recabe todos los elementos que servirán como prueba para ustedes, para emitir una contestación motivada a quién presenta la solicitud y una vez que cumplan todos los parámetros mencionados como son: el pronunciamiento del INPC sobre si el terreno se encuentra en zona de patrimonio arqueológico y a la vez se pronuncie sobre la viabilidad de iniciar una fase de investigación arqueológica sobre dicho polígono, una vez que obtengan el pronunciamiento del Ambiente y del agua sobre la viabilidad técnica de construir en ésta zona que es protegida, una vez que se obtenga el pronunciamiento de la Secretaría de Gestión de Riesgos de Chimborazo sobre los riesgos que podría implicar construir sobre éste polígono que se encuentra en zona volcánica, y una vez que se obtenga el pronunciamiento de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial porque están incumpliendo varios parámetros técnicos que son controlados y vigilados por éste ente de control territorial y posiblemente incluso exista sanciones de control que serán derivadas a la Contraloría General del Estado por parte de dicha institución, me permito recomendar se recabe toda la información, tomen una decisión y viendo que se han incumplido varias normas se declare la nulidad de la Resolución 2023-052-S.O.C.M.GADMCC, para lo cual me voy a permitir leer lo que dice el Código Orgánico Administrativo referente a la nulidad "Art. 104.- Nulidad. Es válido el acto administrativo mientras no se declare su nulidad. El acto administrativo puede ser anulado total o parcialmente. La declaración de nulidad puede referirse a uno, varios o a todos los actos administrativos contenidos en un mismo instrumento." y "Art. 105.- Causales de nulidad del acto administrativo. Es nulo el acto administrativo que: 1. Sea contrario a la Constitución y a la ley. 2. Viole los fines para los que el ordenamiento jurídico ha otorgado la competencia al órgano o entidad que lo expide. 3. Se dictó sin competencia por razón de la materia, territorio o tiempo.

4. Se dictó fuera del tiempo para ejercer la competencia, siempre que el acto sea gravoso para el interesado. 5. Determine actuaciones imposibles" y además tomando en cuenta posibles riesgos en el futuro como puede ser el hundimiento de los terrenos lo cual puede ocasionar muertes, me voy a permitir dar lectura 146 del Código Orgánico Integral Penal sobre el homicidio culposo. "Art. 146.- Homicidio culposo por mala práctica profesional.- La persona que al infringir un deber objetivo de cuidado, en el ejercicio o práctica de su profesión, ocasione la muerte de otra, será sancionada con pena privativa de libertad de uno a tres años. El proceso de habilitación para volver a ejercer la profesión, luego de cumplida la pena, será determinado por la ley. Será sancionada con pena privativa de libertad de tres a cinco años si la muerte se produce por acciones innecesarias, peligrosas e ilegítimas. Para la determinación de la infracción al deber objetivo de cuidado deberá concurrir lo siguiente: 1. La mera producción del resultado no configura infracción al deber objetivo de cuidado. 2. La inobservancia de leyes, reglamentos, ordenanzas, manuales, reglas técnicas o lex artis aplicables a la profesión. 3. El resultado dañoso debe provenir directamente de la infracción al deber objetivo de cuidado y no de otras circunstancias independientes o conexas" es decir, aunque ustedes no sean responsables de manera directa en el caso de que llegase a existir un hundimiento que produjeran muertes serían responsables y podrían tener problemas penales, está clarita la ley. Voy a citar un caso de las personas fallecidas de la Laguna que está en proceso penal por el artículo 146 del COIP. Se recabe información y declare la nulidad del acto administrativo, está claro que se han vulnerado varias, leyes, reglamentos y códigos, todo está enmarcado en el Informe Jurídico. **ARQ. DIEGO GUARACA, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.-** Es preocupante que viene mucha gente que dicen ser propietarios, de lo que se entiende ya han sido vendidos los lotes, aquí dice clarito el art. 470 del COIP. **MGS. TRÁNSITO MULLO, VICEPRESIDENTA DE LA COMISIÓN.-** En verdad es preocupante la situación, si alguien está interesado en vender o comprar, primero deben realizar todo el proceso de ahí recién promocionar para poder vender, sin embargo aquí hace antes y está clara la situación puede existir amenazas o puede que ellos se enojen pero gracias existe los informes técnico y jurídico, nosotros como comisión vamos a dar un punto de vista, nosotros nos sentimos respaldados en la asesoría jurídica realmente dice la norma legal que sí y que no podemos hacer, por estas cuestione como comisión al haber conocido el inconveniente lo vamos a responder previo análisis, estamos claros para realizar el informe, si hay argumentos claros que no justifican desarrollar la urbanización se debe dar un criterio jurídico a más de eso la gente no puede insistir de lo que está la ley clara, por la presión de la sociedad o por presión de los compañeros, o algún asunto político, al menos yo de mi parte no tengo ningún compromiso con nadie, tenemos que precautelar nuestro accionar. **LIC. MANUEL ATUPAÑA, VOCAL DE LA COMISIÓN.-** Cuando llegaron los compañeros estaban furiosos amenazando al Alcalde, ésta gente qué hace aquí refiriéndose a nosotros, manifestaron que toda la carpeta está bien hecha, decían no sé qué tienen en contra de mí, lo técnicos que estaban en ese momento deberían estar aquí para que expliquen, de mi parte como el trabajo está hecho, nosotros como comisión debemos acoger nada más. **LIC. NORMA CARRILLO, CONCEJAL.-** Nosotros no somos parte de la comisión sin embargo estamos para aportar con nuestra opinión, aquí tiene la culpa los técnicos de aquí, ellos también deberían desde

el principio esto no cumple, no es viable, tiene la culpa los técnicos, la gente que elabora el proyecto, la gente que recibe aquí en los departamentos, para ellos también no queden con dudas traer a una comisión o técnico de ellos y técnicos del GAD para nosotros también quedar conforme por tal motivo nosotros no aprobamos pero explicando qué no cumple, como hay proyectista debería saber. **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.-** Una vez que remita el informe la comisión al Seno de Concejo, ahí se delibera para declarar la favorabilidad o nulidad. **AB. CRISTHIAN RIVERA, DELEGADO DEL PROCURADOR SÍNDICO.-** Me permito indicarles que no se les ha dejado en indefensión, en el informe jurídico se detalló todos los antecedentes del caso y se le notificó a los abogados de los propietarios de la urbanización, se les notificó a los casilleros electrónicos señalados para el efecto, de éste informe jurídico si tienen conocimiento ellos, lo que hagan a partir de ahora si les corresponderá a ustedes, comunicarles o recibirles en Seno de Concejo. **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.-** Para muchas personas el tema ha de ser nuevo también, a veces pensamos comprar cera de la ciudad de Villa la Unión, un lote de terreno y queremos rápido lotizar pero lamentablemente hay normativa que debemos cumplir lamentablemente, quién es Segundo Caibe Yumbo y ahora aparece Mercedes Azacata. **AB. CRISTHIAN RIVERA, DELEGADO DEL PROCURADOR SÍNDICO.-** Mercedes Azacata aparece como propietaria del predio desde donde parte el requerimiento en la presente administración. **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.-** En este caso se debería justificar con la escritura si ella es propietaria del terreno, entiendo que hay vacíos legales en cuánto a la Ordenanza del 2006, hay que derogar y realizar nueva ordenanza y en base a ella los lineamientos apegados a la norma y luego de ser posible solicitar cumplimientos técnicos en base a la nueva ordenanza municipal, porque exclusivamente se hace entender que la urbanización totalmente es ilegal, primero no debía trazar, primero debía tener los estudios y la factibilidad por los menos para de ahí comprometer la venta de los lotes, y luego que se aprueba la urbanización ahí sí poder vender, hay un desconocimiento total de quién quiso realizar la urbanización. Otra cuestión también señor Director de Planificación que se empiece a trabajar en la actualización de la ordenanza, y también la nulidad o favorabilidad del Concejo; y por último recomendar al Arq. Guaraca debe ser de un Plan Parcial y la ordenanza como municipio y luego una ordenanza para la urbanización anexo al Plan Parcial. **ARQ. DIEGO GUARACA, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.-** Tendríamos que acogernos a la Resolución 009-2020 ahí están todas las determinaciones para lotización, urbanización, fraccionamientos, simplemente debemos analizar e incorporar algunas cuestiones, a partir de ahí que se apruebe la ordenanza porque nos vamos acoger a la Resolución 009-2020 que es de cumplimiento obligatorio y ahí sí que empiecen a cumplir lo que determine. **ARQ. JAIRO MERA, TÉCNICO DE PATRIMONIO.-** Respecto a las ordenanzas ya vimos muy claro en meses pasados cuando se hizo la propuesta de ordenanza de Gestión Integral de Patrimonio cultural del GAD y la propuesta de Ordenanza de Protección de los Bienes Patrimoniales Materiales e Inmateriales arqueológicos, históricos y culturales del cantón Colta, pero también hicimos notar que es urgente la aprobación de la ordenanza y la actualización de otras ordenanzas, primero se está revisando la actualización del PDYOT y

PUGS, eso es importantísimo para proseguir con las demás ordenanzas. **MGS. TRÁNSITO MULLO, VICEPRESIDENTA DE LA COMISIÓN.**- Señor presidente pienso que previo al estudio en el PDYOT ya debe estar determinado en el sector podría hacer una ordenanza pero siempre y cuando debe determinarse el sector que conocemos, debe haber todo el análisis de la parte técnica, una vez hecho todos los estudios que es viable ahí podríamos hacer una ordenanza que si se puede, si es verdad que nos da mucha pena de los casi 90 compañeros que han comprado los lotes pero han comprado sin ningún estudio sin previo conocimiento, debe haber aprobaciones para nosotros garantizar, yo al menos tenía conocimiento que antes del terremoto ahí fue laguna, ni siquiera solo en el sector de Cunucpogyo, sino al frente también toda esa parte. **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.**- Con todas esas observaciones tenemos el asunto claro, preciso para realizar el informe que será emitido al Seno del Concejo, que los técnicos también acompañen y los compañeros concejales que estaremos deliberando ahí para tomar la decisión absoluta, nosotros como comisión indicaremos todas las recomendaciones, apegado a todas las normas jurídicas. **ABG. PERIKLES LLANGARÍ, SECRETARIO DE CONCEJO.**- En virtud de lo antes expuesto, se emite la siguiente **RESOLUCIÓN DE COMISIÓN POTYDC N°2024-004-S.O-CPOTYDC-GADMC-C:** LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO CANTONAL, PREVIO CONOCIMIENTO DEL ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE CON SUS RESPECTIVOS INFORMES TÉCNICOS Y JURÍDICOS PARA EL TRATAMIENTO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN VILLA LA UNIÓN; DE CONFORMIDAD A LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE ARTÍCULO 58 DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD); DE CONFORMIDAD AL ART. 14, ARTÍCULO 15.2 Y ARTÍCULO 20 DE LA ORDENANZA N 001-2022. LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON COLTA. **RESUELVE: POR UNANIMIDAD, ART. 1. QUE SE TOMEN EN CUENTA TODAS LAS OBSERVACIONES REALIZADAS POR LOS TÉCNICOS DE PLANIFICACIÓN, EN BASE A LOS INFORMES TÉCNICO Y JURÍDICO QUE CONSTA EN EL EXPEDIENTE Y APEGADO A LAS NORMAS JURÍDICAS, LA COMISIÓN EMITIRÁ SU INFORME CON LAS RECOMENDACIONES PARA DELIBERAR EN SENO DE CONCEJO.** **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.** - Siguiente punto del orden del día. **ABG. PERIKLES LLANGARÍ, SECRETARIO DE CONCEJO.** - **3. CLAUSURA DE LA SESIÓN.** **ING. FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN.** - Bueno siendo las 09h45, se clausura la sesión de comisión de Planificación, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Cantonal, gracias a todos por su asistencia.



Ing. Francisco Guamán Guamán
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN



Abg. Periklés Llangari Chalán
SECRETARIO DE CONCEJO

