

**COMISIÓN DE PLANIFICACION, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
DESARROLLO CANTONAL DE GADMC-C**

**informe Nro. GADMCC-CPOT- 02-2024**

**PARA:** Dr. Julio Guaminga Anilema  
**ALCALDE DE GAD MUNICIPAL DE CANTÓN COLTA**

**DE:** Ing. Francisco Guaman,- PRESIDENTE;  
Msc. María Transito Mullo Cunduri – VICEPRESIDENTA;  
Lic. Manuel Atupaña – VOCAL.  
**COMISION**

**ASUNTO:** Proyecto de urbanización Villa la Unión en base a la Resolución N°: 2024-021-S-O CM-GADMC. ( Adjunto 86 hojas )

**FECHA:** 01 de marzo de 2024

**1.- OBJETIVO**

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Municipal de Colta, el informe emitido en sesión conjunta por parte de los señores Concejales integrantes de la **COMISION DE PLANIFICACION, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO CANTONAL** respecto del proyecto de **URBANIZACION DE VILLA LA UNION**, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

**2.- ANTECEDENTES.**

**2.1.-** El Concejo Municipal de Colta en sesión ordinaria correspondiente al día viernes 02 de febrero del 2024, conoció el proyecto de urbanización Villa la Unión Resolución N°2024-021-S.O-CM-GADMC-C: el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Colta, previo conocimiento del informe técnico y jurídico para el tratamiento del proyecto de urbanización villa la unión; de conformidad a las atribuciones que le confiere artículo 7 y 57 literales a; d; t; y; x; y artículo 60 literal j) del código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización (COOTAD); y de conformidad a las atribuciones que le confiere los artículos 6; 15.2; 52; 64; y 65 de la ordenanza sustitutiva que reglamenta la p á g i n a 6 | 8 organización y funcionamiento del concejo del gobierno autónomo descentralizado municipal del Cantón Colta. resuelve: art. 1.

remite el expediente con sus respectivos informes técnicos y jurídicos para el tratamiento del proyecto de urbanización Villa la Unión, a la comisión de

*[Handwritten signature and date]*  
2024



Este proyecto ya data de algún tiempo, sin embargo, el tiempo no exige que 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 muestra el incumplimiento.

**3.2.-** Revisando los informes técnicos, la urbanización está en zona botánica, protegida, y posiblemente en zona de patrimonio, no cuenta con estudios de agua, suelo, y eléctrico; hay que recaben todos los elementos, por ejemplo, la Comisaría 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, a través de la dirección de Servicios Públicos solicite un pronunciamiento al MAAATE sobre los posibles riesgos que hay el polígono de los terrenos determinados para la implantación del proyecto, este predio según la normativa vigente se encuentra en Zona Protegida. Además, necesita la consulta a través de la Dirección de Planificación a la Secretaría de Gestión de Riesgos de Chimborazo, sobre los posibles riesgos que hay en el polígono, además dicho terreno se encuentra en Zona Volcánica, que debe informar la Dirección de Planificación poner en conocimiento a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial (SOT), la aprobación de la resolución Nro. 2023-052-S.O-CMCGADMCC; 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

**3.3.-** el informe nos determina que es zona de protección, los permisos de línea de fábrica 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, 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 y más amplio. 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 puede haber hundimientos, esto se realiza mediante estudios técnicos geofísicos.

**3.4.-** Como Institución exige a las normativas que es el PUGS aprobado vigente donde dice realizar el estudio de prospección, entonces 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. - "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 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, **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 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 oficial a fin de que ellos determinen que no es zona de protección y acuifero, 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 acápite iniciales dicen que es estricto cumplimiento de los municipios quiere decir que los técnicos debían tomar en cuenta la P á g i n a 5 | 11 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 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 efectivamente recomienda que si debía realizarse un estudio de prospección, los técnicos de la materia el polígono considerado como centro histórico deberá ser ampliado, que hizo la prospección arqueológica con geo radar 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 INPC manifieste al respecto una aprobación de asentamiento humano.

Anteriormente hubo intervención técnica en esa zona, porque era un hecho ilegal inclusive había venta de lotes, desde la planificación impedimos mediante el Informe, primero intervenir en el lugar y segundo llamarle urbanización porque era un acto informal, además primero deben ser actualizada la ordenanza principalmente que regula el Patrimonio Cultural del cantón Colta y dentro de ellos está la parte arqueológica.

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 P á g i n a 6 | 11 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 P á g i n a 7 | 11 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 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.

**3.5.-** en 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 240m<sup>2</sup> y en la revisión está con 1 m<sup>2</sup> más, el lote 2 también tiene 1m<sup>2</sup>. 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 15m<sup>2</sup>; del área total dicen ellos que tienen 31.340, 94 m<sup>2</sup> y a la hora de revisión está solo 31.086m<sup>2</sup>; tienen un área verde de 13.66%, en la P á g i n a 8

| 11 Certificado Ambiental 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 la carpeta dos, que el Informe realizado

por el Laboratorio Integral de construcción el 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, 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 menciona 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.

#### **4.- INFORME TECNICO JURIDICO**

Mediante el oficio N0 GADMCC-DJ-2024.0015-O de 25 enero suscrito por Dr. Luis Anibal Andrade Fernández PROCURADOR SINDICO DE GAD-MCC, en apartado de conclusiones y recomendaciones, en su parte pertinente prescribe " La negación en la siguientes funciones.

- Que "no" existe el tramite sobre "diferencia" debidamente legalizado para que los informes técnicos tengan validez, este requisito debio solicitarse de forma preliminar y concurrente a tener unos estudios técnicos acorde a la parte jurídica del terreno
- Que "no" se presentan estudios ambientales debidamente legalizados, en referencia a la magnitud del proyecto, lo que debió solicitarse es la "categorización ambiental y su respectiva intersección ambiental" de acuerdo a la normativa vigente de MAATE.
- "omiten estudios" de acuerdo a informe del geólogo Ing Guido Malan, los estudios solicitados se refieren a "estudios de prospección", y no a estudios suelos que limita la prospección del área de estudio.
- "No existe la aprobación eléctrica, se deberá anexar aprobación de los estudios eléctricos.
- No existe estudios para drenajes, se deberá anexar aprobación de los estudios eléctricos.

- No existe la aprobación de los estudios de agua potable, la sumilla se determina una “revisión” se deberá anexar aprobación de los estudios.
- No existen los permisos de Instituto de patrimonio cultural de acuerdo a recomendaciones anteriores y actuales.

**COOTAD Art. 424.- Área verde, comunitaria y vías.-** (Sustituido por el Art. 32 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014; reformado por la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n, R.O.711-S, 14-III-2016; y, sustituido por el num. 4 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n, R.O. 790-S, 5-VII-2016).- 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.

LOOTUGS, Artículo 15.- Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas. 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

RESOLUCION NO 009-CTUGS-2020 EL CONCEJO TECNICO DE USO Y GESTION DE SUELO Art. 21.- De los requisitos de localización. - Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios con fines de urbanización, deberán cumplir con los siguientes requisitos como mínimo:

e) No ubicarse 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. La autoridad municipal determinará en cada caso las distancias y medios de separación de predio con relación a las áreas indicadas;

f) No formar parte ni estar comprendidos 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; Art. 22.- 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,

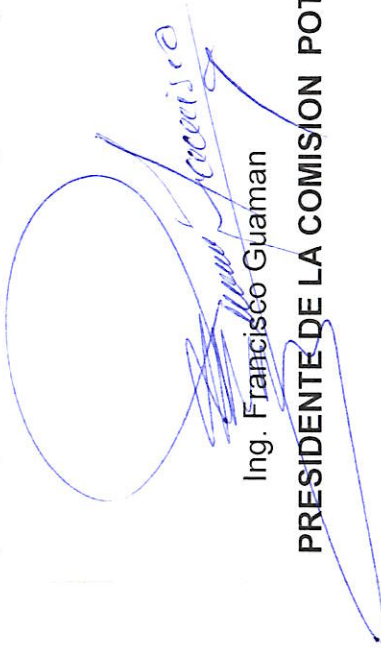
Art. 24 Áreas de cesión en fraccionamiento destinadas para áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal.-

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.

#### **RECOMENDACIONES:**

1.- Las Observaciones y recomendaciones realizadas por el técnico y jurídico que detallan, es necesario dar cumplimiento determinantemente en la Dirección de Planificación (referente al oficio Nro. GADMCC-DJ-2024-0015-O y memorándum No. 0046-DPT-GAD-MC-2024)

- 2.- 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 desastres naturales según el artículo 146 del Código Orgánico Integral Penal Homicidio culposo por mala práctica profesional.
  - 3.- Para realizar el tratamiento del proceso de trámite se solicita que certifique quien es el propietario, en caso de ser identificado sea tomada en cuenta el petitorio de 16 de febrero del 2024 firmada por la señora Mercedes Asacata Pucha.
  - 4.- para toma de decisión a la resolución N0 2023-052-S. O-CM-GADMC-C , descrito en la Acta N0 011 2023 de la SESION ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL correspondiente al día Miércoles 22 de marzo de 2023, se recomienda adjuntar y certificar la no existencia o faltante de los estudios correspondientes a través del departamento a quien corresponda.
  - 5.- exigir el cumplimiento a las normativas leyes vigentes, de acuerdo al informe técnico y jurídico.
- SUSCRIPCIÓN DEL INFORME: Las y los señores concejales integrantes de las **COMISION DE PLANIFICACION, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO** abajo firmantes, presentan ante el Concejo el día lunes 26 de febrero de 2024 el Informe de la Comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado. Adjunto 73 fojas del expediente.



Ing. Francisco Guaman

**PRESIDENTE DE LA COMISION POT**



Mgr. Transito-Mullo

**VICEPRESIDENTA C.POT**



Lcdo Manuel Atupaña

**VOCAL C. POT**

