



Acta No. 150

TRANSCRIPCIÓN MAGNETOFÓNICA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DE FECHA 22 DE ENERO DE 2026.

En la ciudad de Pedro Vicente Maldonado, cantón del mismo nombre, provincia de Pichincha, a los veintidós días del mes de enero del año dos mil veintiséis, siendo las catorce horas, se da inicio a la presente Sesión Ordinaria del Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, presidida por el Doctor Freddy Roberth Arrobo Arrobo, en su calidad de Alcalde; actúa como Secretario General, el Abogado José Benito Castillo Rodríguez.

El señor Alcalde: Da la bienvenida a los presentes y dispone que por Secretaría se dé lectura a la convocatoria.

El Secretario General: Buenas tardes con todos los presentes, me permito leer la convocatoria remitida mediante **Circular Nro. GADMPVM-SEG-2026-0004-C** de fecha **19 de enero de 2026**, que dice lo siguiente: “Por disposición del señor Alcalde, Freddy Roberth Arrobo Arrobo, acorde lo disponen los artículos 60 literal c) y 318 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, y el artículo 45 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado, me permito convocar a Sesión Ordinaria de Concejo Municipal, para el día **jueves 22 de enero de 2026, a partir de las 15H00**, en la Sala de Sesiones de la Municipalidad, con la finalidad de tratar el siguiente orden del día:

1.- Constatación del quórum.

2.- Instalación de la sesión por parte del señor Alcalde.

3.- Aprobación del orden del día.

4.- Primer debate del Proyecto de Reforma a la Ordenanza de Aprobación de la Urbanización “Quintas Vacacionales D’ Ensueño”, número 17-2021.

5.- Análisis y resolución sobre la legalización del Lote Nro. 1-2, predio de propiedad municipal, ubicado en el barrio Maldonado Alto, avenida 29 de Junio, destinado a la construcción del edificio del Registro de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado.

6.- Autorización al Ejecutivo Municipal para la suscripción del contrato de comodato del lote de terreno A, de propiedad municipal, ubicado en la Lotización Kennedy (vía al recinto La Célica), a favor de la Casa de la Cultura Ecuatoriana Benjamín Carrión, Núcleo Pichincha, con el objeto de ejecutar el proyecto “Cosechando Cultura: Impulso Artístico en el Corazón Rural – Noroccidente de Pichincha”.

7.- Autorización al Ejecutivo Municipal para la suscripción de un Acta de Mediación entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado y los actores involucrados en la Urbanización Balcones de Alcalá, asociados y representados por el Comité Pro Mejoras de la Urbanización Balcones de Alcalá, mediante la cual se delegue al referido Comité la realización de los estudios de las obras de infraestructura pendientes, así como la suscripción de hipotecas como garantías de cumplimiento, previa inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado.



Acta No. 150

- 1 **8.- Clausura de la sesión.”**
2 Hasta aquí la lectura del orden del día señor Alcalde.
3 **El señor Alcalde:** Por favor el punto número uno del orden del día.
4 **El Secretario General: PRIMER PUNTO.-** “1.- *Constatación de Quórum*”.
5 **El señor Alcalde:** Proceda a constatar el quórum señor secretario.
6 **El secretario General:** Procedo a constatar el quórum señor Alcalde:
7 ▪ Vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira, **presente;**
8 ▪ Concejala Mónica González Jungal, **presente;**
9 ▪ Concejal Edwin Javier Jaramillo Molina, **presente;**
10 ▪ Concejala Katherine Jiménez Flor, **presente;**
11 ▪ Concejal Ronal Montenegro Lozada, **presente;**
12 ▪ Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **presente;**
13 Constatado el quórum señor Alcalde, encontrándose los seis (6) miembros del Concejo
14 Municipal presentes; existiendo el quórum de Ley;
15 **El señor Alcalde:** Señor secretario siguiente punto del orden del día;
16 **El Secretario General: SEGUNDO PUNTO.-** “2.- *Instalación de la sesión por parte del señor*
17 *Alcalde.*”
18 **El señor Alcalde:** Muchas gracias, señores concejales, agradeciendo su puntualidad, y también
19 a los señores directores que están presentes. Se ha hecho esta convocatoria con el fin de analizar
20 este orden del día, espero que lo hagamos con mucha responsabilidad persiguiendo los objetivos
21 del progreso y adelanto de este bello cantón Pedro Vicente Maldonado. Con estas palabras de
22 instalada la presente sesión y siguiente punto del orden del día señor secretario.
23 **El Secretario General: TERCER PUNTO.-** “3.- *Aprobación del orden del día.*”
24 **El señor Alcalde:** Señores concejales, está a nuestro conocimiento el orden del día, ya lo ha
25 hecho conocer el señor secretario con la lectura y también se ha hecho llegar oportunamente
26 con el tiempo que establece la ley, sírvase señores concejales revisar el orden del día para
27 proceder con su aprobación. La concejala Katherine Jiménez ha solicitado el uso de la palabra,
28 proceda.
29 **La concejala Katherine Jiménez Flor:** Muy buenas tardes, señor alcalde. Compañeras,
30 compañeros concejales, directores y ciudadanía que nos acompaña el día de hoy. Señor alcalde,
31 por mocionar que se apruebe el orden del día según lo que está establecido.
32 **El señor Alcalde:** ¿Tiene respaldo la moción?
33 **La concejala Mónica González Jungal:** Respaldo la moción.
34 **El señor Alcalde:** Respalda la moción la concejala Mónica González. Si no hay otro pedido del
35 uso de la palabra sírvase tomar votación señor secretario.
36 **El Secretario General:** Procedo a tomar votación:
37 ▪ Vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira, **a favor;**
38 ▪ Concejala Mónica González Jungal, **a favor;**
39 ▪ Concejal Javier Jaramillo Molina, **a favor;**



Acta No. 150

- 1 ▪ Concejala Katherine Jiménez Flor, proponente y **a favor**;
- 2 ▪ Concejal Ronal Montenegro Lozada, **a favor**;
- 3 ▪ Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **a favor**;

4 Se contabilizan seis (6) votos a favor;

5 **RESOLUCIÓN NRO. 015-SG-GADMPVM-2026.- POR UNANIMIDAD DEL PLENO**
6 **DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE**
7 **MALDONADO, RESUELVE: APROBAR EL ORDEN DEL DÍA PROPUESTO PARA**
8 **LA SESIÓN DEL JUEVES 22 DE ENERO DE 2026, A LAS 15H00.**

9 **El señor Alcalde:** Siguiendo punto del orden del día.

10 **El Secretario General: CUARTO PUNTO.-** “4.- *Primer debate del Proyecto de Reforma a*
11 *la Ordenanza de Aprobación de la Urbanización “Quintas Vacacionales D’ Ensueño”, número*
12 *17-2021.*”

13 **El señor Alcalde:** Muchas gracias, señor secretario. En este punto se trata del pedido que hace
14 los urbanizadores de este proyecto que requieren un tiempo adicional para poder cumplir con
15 todo lo que está establecido en la ordenanza. Este proyecto ya estuvo consolidado prácticamente
16 cuando nosotros entramos a la administración, se han hecho las revisiones y hay algunas ligeras
17 observaciones que tendrán que ser modificadas y cumplir con la ordenanza. Los señores a cargo
18 del proyecto han pedido que se dé ese plazo y pongo a conocimiento para la discusión y para
19 proceder en primer debate con este el pedido del proyecto D’ Ensueño. Tienen el uso de la
20 palabra los señores concejales. El señor concejal Ronal Montenegro ha solicitado el uso de la
21 palabra. Proceda.

22 **El concejal Ronal Eduardo Montenegro Lozada:** Señor alcalde, compañero, compañeras,
23 concejales, directores y con todas las personas que nos acompañan esta tarde, muy buenas
24 tardes. Amparado en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, los
25 gobiernos autónomos descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus
26 competencias y jurisdicciones territoriales. El artículo 264 numeral 1 y 2, en concordancia con
27 el artículo 55 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y
28 Descentralización establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes
29 competencias exclusivas, sin perjuicio de lo que determine la ley: planificar el desarrollo
30 cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial de manera
31 articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular
32 el uso y la ocupación del suelo urbano y rural y ejercer el control sobre el uso y ocupación del
33 suelo en el cantón Pedro Vicente Maldonado. Expongo el siguiente análisis: La urbanización
34 D’ Ensueño fue aprobada con ordenanza por el Concejo Municipal el 21 de octubre del año
35 2021, lo que quiere decir que los cuarenta y ocho (48) meses de plazo terminaban el 21 de
36 octubre de 2025. La solicitud de ampliación de 6 meses para la entrega de obras de
37 infraestructura de la urbanización D’ Ensueño fue ingresada el 17 de junio de 2025 y a la
38 presente fecha han transcurrido ya más de 7 meses de esta solicitud. Es de considerar también
39 que en el artículo 8 de la ordenanza de aprobación, sobre el plazo y procedimiento para la



Acta No. 150

1 ejecución y entrega de las obras de infraestructura, en el literal b) establece sobre la entrega-
2 recepción definitiva, donde la compañía urbanizadora, una vez transcurridos 180 días de
3 cumplido el plazo de 48 meses de ejecución de obras, solicitará al Gobierno Autónomo
4 Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado la recepción definitiva de las obras de
5 urbanización. Esto quiere decir que, después de que la empresa o compañía urbanizadora haya
6 terminado la ejecución del cronograma valorado de obras en los 48 meses o 4 años, se deben
7 esperar 180 días adicionales, aproximadamente 6 meses más, para que, con los informes
8 favorables, Sindicatura elabore el acta de entrega-recepción definitiva de las obras, al ser
9 suscrita por el procurador síndico en representación del GAD Municipal y por la compañía
10 urbanizadora; y posterior a esto se procederá de oficio o a petición de la compañía urbanizadora
11 a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca o devolución de la garantía de obra. Si se
12 aprueba esta reforma de ordenanza se estaría concediendo un plazo de 1 año, sería hasta enero
13 de 2027, ya que la propuesta de reforma a la ordenanza es de otorgar 6 meses adicionales
14 contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza y, aparte, los 6 meses más que se
15 otorgan en el procedimiento de entrega-recepción definitiva. Me gustaría preguntar al
16 procurador síndico en base a qué norma legal se propone la reforma del artículo 8 de la
17 ordenanza de aprobación del proyecto urbanístico D' Ensueño respecto al plazo y procedimiento
18 para la entrega de obras de infraestructura.

19 **El señor Alcalde:** Gracias, señor concejal. Quisiera antes dar la palabra al señor procurador
20 escuchar el informe de la comisión. La abogada Mónica González, concejal del cantón, tiene el
21 informe, para que nos ayude exponiendo el informe para luego continuar con la discusión.

22 **La concejala Mónica González Jungal:** Señor alcalde, compañeros concejales, procurador
23 síndico, técnico, personas que nos acompañan en esta sesión, muy buenas tardes. Normalmente
24 se da lectura al informe, pero también se pueden escuchar las intervenciones de los otros
25 concejales; sin embargo, hay un pedido por parte del Ejecutivo. Existe un informe sobre el
26 pedido de ampliación del plazo para la entrega de obras de infraestructura de la urbanización
27 Quintas Vacacionales D' Ensueño, esto ante la solicitud planteada por el representante de
28 CONSGUPER CIA. LTDA., ingeniero Santiago Andrade, gerente general. La Comisión de
29 Legislación y Fiscalización se reunió el 05 de noviembre de 2025, cuyo efecto es realizar un
30 análisis y pronunciarnos sobre si es viable o no es viable, si es favorable o no el pedido. En ese
31 sentido, estuvimos presentes los integrantes de la comisión: Javier Jaramillo, Katherine Jiménez
32 y mi persona. Mediante petición del gerente general, este proyecto de ordenanza, es uno de los
33 que ha obtenido más beneficios: hemos revisado la ordenanza de creación, tiene 48 meses;
34 aparte de ello se les otorga desde la ordenanza 180 días más, que equivale a 6 meses más, y
35 ahora ustedes están pidiendo 6 meses más. Las razones, para conocimiento de los demás
36 concejales que leyeron, sin embargo, para la ciudadanía, la argumentación es que el desarrollo
37 inmobiliario en Ecuador ha enfrentado serias dificultades en los últimos años; los diversos
38 factores de índole natural, social, económica y política que han influido y obstaculizado la
39 normal ejecución de las obras. El país ha enfrentado un inédito conflicto armado interno con un



Acta No. 150

1 incremento sin precedentes de la violencia y la inseguridad; a estos factores se suma la crisis
2 energética nacional que provocó apagones recurrentes, afectando tanto la operación de
3 maquinaria como la continuidad de actividades en los frentes de obra. Todos estos factores,
4 actuando de manera simultánea o sucesiva, han impedido el desarrollo de la obra conforme el
5 cronograma aprobado para la urbanización. Sin embargo, pese a todas las consideraciones
6 descritas, a la presente fecha hemos avanzado la obra en no menos de un 85 %, pagamos los
7 impuestos de toda la urbanización y estamos al día. Finalmente, conforme lo expuesto, al
8 amparo de lo prescrito en el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, ustedes
9 solicitan se sirva activar e iniciar el protocolo y proceso correspondiente a fin de que se conceda
10 la ampliación de plazo en la entrega de las obras de infraestructura: plantas de tratamiento de
11 agua, plantas de alcantarillado y el sistema de captación de agua de la urbanización Quintas
12 Vacacionales D' Ensueño. Estas obras están valoradas en aproximadamente \$ 300 000. El plazo
13 solicitado es de 180 días, contados desde octubre del 2025 que es la fecha en la que fenece el
14 plazo contenido en la ordenanza, toda vez que las demás obras serán entregadas conforme este
15 plazo. He dado lectura para que ustedes los compañeros concejales hagan una relación porque
16 hemos hecho recomendaciones según nuestro informe. Las recomendaciones son las siguientes:
17 La comisión y consenso amparada en lo que dispone el 326 del COOTAD y el artículo 30 de la
18 ordenanza de organización y funcionamiento del Concejo Municipal expone lo siguiente: 1) que
19 sea puesto en consideración del pleno del Concejo Municipal para su respectivo análisis y
20 aprobación. 2) Realizar la respectiva inspección in situ en la Urbanización Quintas Vacacionales
21 D' Ensueño y dejar constancia del cumplimiento de acuerdo a los informes emitidos que
22 sustentan o justifican la solicitud de prórroga presentada por los promotores de esta
23 urbanización y como punto tres señor alcalde y compañeros concejales, 3) Que el procurador
24 síndico elabore un informe jurídico en el cual se justifique la normativa aplicable para autorizar
25 la prórroga y proceder con la reforma a la ordenanza de aprobación de la Urbanización Quintas
26 Vacacionales D' Ensueño estableciendo un artículo incorporando la figura del prórroga
27 primordialmente otorgándole tiempos en el tema de agua potable 2 meses y alcantarillado
28 sanitario y pluvial 2 meses, aquí hago una observación señor alcalde, anterior a mi intervención
29 el concejal Montenegro hizo una solicitud al procurador síndico va relacionada con este numeral
30 3. Como numeral 4, la comisión solicitó establecer que se realicen cronogramas con tiempo y
31 las obras en caso de que se le otorgue la ampliación del plazo darle seguimiento al cumplimiento
32 si son los 6 meses asimismo en base a cada dirección responsable ir demostrando los avances y
33 exigiendo el cumplimiento de las obras de infraestructura. 5) Se recomienda asegurar el
34 cumplimiento de las obras de infraestructura mediante la constitución de una garantía
35 equivalente al 50% de los lotes hipotecados a favor del GAD Municipal con el propósito de
36 garantizar que el urbanizador ejecute de manera efectiva las obligaciones establecidas. Señor
37 alcalde, compañeros concejales, finalmente nuestro criterio de sustentabilidad de la comisión
38 previo a llegar a este debate con los cinco puntos que les di lectura el informe nuestro de la
39 comisión fue un informe favorable. Hasta aquí mi intervención señor alcalde.



Acta No. 150

El señor Alcalde: Muchas gracias. Antes de dar paso al señor procurador, este es un proyecto que, por lo que he recorrido, cuenta con los servicios básicos y no le veo mayores complicaciones. Recordemos que hay proyectos que fueron entregados con todos los servicios y nos causaron muchos problemas, y aún los siguen causando; por ejemplo, los proyectos de agua que asumió el municipio o, en su momento, la empresa de agua potable, y hoy vemos que no funcionan. Los responsables de este proyecto son los mismos que urbanizaron el proyecto vía Puerto Quito, Providenza, y ese aún lo siguen administrando ellos en cuanto a servicios, lo cual no nos complica. Cuando hay una demora considero que puede ser beneficiosa; desde mi punto de vista, extender un plazo no representa mayor inconveniente, siempre que se garantice que los servicios se construyan con la viabilidad necesaria para que funcionen en el tiempo. En ocasiones los optimizan solo para el momento, cuando existen 20 o 30 casas, pero no se considera la proyección de 100 o 140 viviendas, y ese calibre de tuberías o servicios no funcionará a futuro, generando problemas. Señor procurador, se han planteado algunas inquietudes; por favor, sírvase responder a las preguntas de los señores concejales.

El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora: Muchas gracias señor alcalde, señores concejales, compañeros directores distinguida audiencia de esta sesión ordinaria del Concejo Municipal, mediante informe número 88 de fecha 15 de diciembre del 2025 me he permitido argumentar legalmente ante la secretaría de comisión y el señor secretario general la consulta que hizo en su intervención el señor concejal Ronal Montenegro y la presidenta de la comisión de Legislación y Fiscalización referente a la ampliación del plazo para la entrega de obras de infraestructura de la urbanización, quintas vacacionales D' Ensueño, es necesario que dé lectura al informe jurídico en sus partes pertinentes para fundamentar en esta sesión de concejo la viabilidad jurídica, el sustento legal procedente para la ampliación del plazo conforme lo ha solicitado, creo que el señor concejal Ronal Montenegro fue enfático y expreso en manifestar de que el plazo concedido a esta urbanización se cumplía en octubre del 2025 y que la petición de ampliación fue ingresada en legal y debida forma con una antelación suficiente pero a lo interno, a nivel técnico y a nivel legal, ha sido necesario realizar inspecciones para constatar temas ambientales temas de avances de infraestructura y en este sentido con fecha 20 de octubre del 2025 el director de Planificación y Ordenamiento Territorial mediante Memorando número 753 el Magister Rolando Hernández transmitió el informe técnico consolidado relativo al avance de las obras de infraestructura de la urbanización Quintas Vacacionales D' Ensueño lo fundamental establece lo siguiente: 1) Que las obras presentan un avance general del 77.62% a esa fecha y es un informe consolidado de las áreas técnicas de planificación, obras públicas, agua potable y alcantarillado así como la gestión de desarrollo sustentable, hoy dirección de control ambiental, de ese 77.62% se registran un avance del 92.5% en realidad, el 82.56% en el sistema de alcantarillado sanitario y el 97.46% en alcantarillado pluvial, destacándose que en agua potable es donde se encuentra el principal retraso con un cumplimiento del 52.86% mientras que las áreas comunales y recreativas cuentan con un cumplimiento del 99.37% conforme certifican los criterios técnicos, lógicamente este informe concluye recomendando



Acta No. 150

1 acoger favorablemente la ampliación del plazo solicitado por seis meses adicionales por
2 encontrarse técnicamente justificado, la fundamentación legal, la Constitución de la República
3 en los artículos 226 y 227 determina que los funcionarios públicos podemos hacer solo lo que
4 está permitido por la ley, el artículo 227 nos habla que la administración pública está al servicio
5 de la ciudadanía bajo las reglas que establecen la Constitución y la ley. El COOTAD ya en
6 materia de especialidad respecto a la organización y funcionamiento de los gobiernos
7 autónomos en el artículo 55 literal c) determina como competencia municipal el uso y la
8 ocupación del suelo. El artículo 322 literal f) faculta al alcalde dirigir, coordinar y supervisar
9 los proyectos municipales, todo esto con la debida justificación. En el artículo 424 la
10 administración de los bienes públicos a tratarse en este caso de áreas verdes que son parte de
11 esta urbanización. La ordenanza ya en materia propia de la urbanización, la ordenanza número
12 17-2021 es la que aprobó la urbanización Quintas Vacacionales D' Ensueño. Que dice el
13 artículo 8 que es el que tiene que ser reformado, el que hemos recomendado técnico y legalmente
14 que sea reformado y por eso consta en este orden del día, dice: el plazo y procedimiento para la
15 ejecución y entrega de las obras de infraestructura, las mismas están comprendidas en el
16 cronograma valorado de obras presentados por la compañía urbanizadora y aprobado por la
17 dirección de planificación y ordenamiento territorial que será de 48 meses contados a partir de
18 la vigencia de la presente ordenanza, ese plazo se cumplía en octubre del 2025, después de esta
19 ordenanza tenemos como normativa superior para este cantón, el plan de uso y gestión del suelo
20 en su artículo 143 sobre la infraestructura básica determina que los proyectos de urbanización
21 o subdivisión en suelo urbano y de expansión urbana de manera obligatoria construirán los
22 sistemas de infraestructura de servicios básicos, vías pavimentadas o adoquinadas, bordillos y
23 aceras, alcantarillas puentes y pasos de agua en caso de ser necesario, muros de ala o gaviones
24 en caso de ser necesario, sistemas de agua potable, sistemas de alcantarillado sanitario y redes
25 de energía eléctrica, el urbanizador construirá y entregará sin costo al municipio las redes de
26 infraestructura sobre la base del cronograma presentado por el interesado y aprobado por la
27 municipalidad, el urbanizador cumplirá los plazos definidos y el cronograma de trabajo, en el
28 caso de incumplimiento del cronograma se procederá con las sanciones con el propósito de
29 evitar ampliaciones de plazo injustificadas las mismas que no deberán exceder el plazo inicial,
30 está con negrillas y resaltado porque este es un primer criterio, un primer fundamento legal que
31 permite a este Concejo Municipal atender la petición de ampliación del plazo, nos da como
32 regla que la ampliación no puede superar el plazo inicial ¿cuál era el plazo inicial? 48 meses, el
33 segundo fundamento legal específico plasmado en el PUGS es el artículo 144, las obras de
34 infraestructuras en las habilitaciones del suelo se ejecutarán dentro de los plazos establecidos
35 en el planeamiento y señalado expresamente en el permiso correspondiente, y serán ejecutadas
36 por los propietarios o promotores privados y organizaciones populares. B) los propietarios
37 organizaciones populares o promotores privados en asociación con empresas municipales, el
38 costo de las obras de infraestructuras será sufragado por los propietarios o promotores toda
39 habilitación del suelo podrá ser planificada y ejecutada por etapas y sus obras de infraestructuras



Acta No. 150

serán entregadas al municipio y la dirección municipal de agua potable en los tiempos y la forma establecido por el cronograma aprobado. El artículo 233 sobre el informe de aprobación del proyecto definitivo dispone que para la concesión del informe de aprobación del proyecto definitivo se deberá presentar a la dirección de planificación y territorialidad la siguiente documentación: el cronograma valorado de obras mismo que no superará los 24 meses de ejecución y bajo criterio justificado se otorgará una prórroga única máxima de 12 meses, son los dos criterios que tiene este Concejo Municipal, el primero que dio lectura antes que el plazo de prórroga o de ampliación no debe superar el plazo inicial que en este caso es de 48 meses y este segundo criterio legal, fundamento legal que nos cierra un poco el plazo y dice que no puede superar los 24 meses en concordancia con la anterior, dice que la prórroga no debe superar los 12 meses que sería el 50%, manteniendo la concordancia de ambos fundamentos del plan de uso y gestión del suelo. Asimismo el anexo 4 del PUGS sobre la fiscalización en urbanizaciones le faculta al fiscalizador el control del cumplimiento de plazos y de la recepción de las obras, así como también emitir su criterio sobre las solicitudes de ampliación de plazos propuestas por el urbanizador, como hace música a pie oportunamente en el mes de junio del 2025 el urbanizador presentó el pedido de ampliación del plazo y que la presidenta de la comisión de legislación dio lectura en su parte pertinente de los motivos por los cuales solicita. Además se constató un avance significativo en la ejecución de las obras de infraestructura por consiguiente del análisis jurídico para no repetir lo que consta ya en mi informe, consideramos viable la ampliación del plazo y procedente conforme se ha justificado que su figura está plasmada en los artículos 143, 144, 233 y el anexo 4 del PUGS debiendo reformarse la ordenanza específica de la urbanización que estableció un plazo cuya ampliación se ha justificado técnica y legalmente como viable, por consiguiente a esa fecha en diciembre emití criterio jurídico favorable para la reforma al artículo 8 de la ordenanza número 17-2021 que aprobó la constitución de la referida urbanización. Hay una recomendación de la comisión, y respecto a eso manifiesto que el urbanizador deberá mantener las garantías, especificaciones técnicas, ambientales y de seguridad previstas en la ordenanza número 17-2021. Traigo a colación que esta administración, a diferencia de las anteriores, en este proyecto urbanístico que está en análisis, se mantiene las garantías de hipoteca, las garantías por el cumplimiento de las obras de infraestructura. Eso no ha llegado ni la petición, ni tampoco este cuerpo colegiado ha tomado conocimiento o resolución levantando alguna de esas garantías. Por lo tanto, las obras de infraestructura se encuentran debidamente garantizadas desde la aprobación de su proyecto y nosotros las mantenemos hasta el cumplimiento del 100%.

El señor Alcalde: Muchas gracias. Algo que podría llamar la atención es que, desde el momento en que se presentó la solicitud, ha transcurrido algún tiempo; sin embargo, recuerden que esta ciudad crece aceleradamente y en la Dirección de Planificación existe una gran cantidad de trámites de la ciudadanía: aprobación de planos, fraccionamientos, entre otros. El tiempo también ha transcurrido porque los técnicos debían acudir al sitio, verificar lo informado por el urbanizador y emitir sus informes. En ese sentido, ha pasado el tiempo, pero considero que se



Acta No. 150

encuentran dentro de la norma que permite extender un plazo para que puedan concluir las obras y así viabilizar el proyecto, permitiendo que las personas tengan sus lotes con todos los servicios. Abro nuevamente el debate para proceder con este punto, señores concejales. El concejal Javier Jaramillo ha solicitado el uso de la palabra. Proceda.

El concejal Javier Jaramillo Molina: Señor alcalde, compañeros concejales, procurador síndico, director de Planificación y Ordenamiento Territorial, ciudadanía en general, buenas tardes. Como se ha mencionado, la base legal, de acuerdo con el artículo 264, numeral 12, en concordancia con el artículo 55, literal b), establece que el gobierno municipal tiene como una de sus competencias exclusivas el uso y la ocupación del suelo. Asimismo, el artículo 57 del COOTAD, en su literal a), en concordancia con el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, otorga al Concejo Municipal la facultad normativa dentro del ámbito de sus competencias. También el procurador síndico explicó, con base en la codificación de la Ordenanza de Aplicación de Uso y Gestión del Suelo, que el artículo 120, en su segundo inciso, contempla la posibilidad de ampliación del plazo, siempre que no sea superior al plazo inicial. En este caso, la ordenanza otorgó un plazo de cuatro años. Sin embargo, dentro de sus disposiciones no se especifica una ampliación de plazo, a diferencia de otras ordenanzas de aprobación de urbanizaciones que sí lo establecen al cumplirse un determinado porcentaje de obras, generalmente entre el 50% y el 60% de infraestructura. Como miembro de la Comisión de Legislación y Fiscalización, y de acuerdo con nuestras atribuciones conforme a la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal, solicitamos realizar inspecciones en el sitio. Con base en los informes presentados por las unidades y direcciones correspondientes —Obras Públicas, Planificación, Agua Potable y Alcantarillado, Riesgos y Ambiente— se constató que existe un avance superior al 80% en la ejecución de las obras de infraestructura. La diferencia se observa en el sistema de agua potable, que presenta un avance aproximado del 15% al 20%, y en el alcantarillado, donde ya se encuentran colocadas las tuberías con sus subcolectores y colectores, faltando la construcción de las plantas de tratamiento. En función de ello, el procurador síndico y, por recomendación de la comisión, presentaron la reforma a este proyecto de ordenanza, específicamente al artículo 8, referente al procedimiento de entrega-recepción de las obras de infraestructura. Contando con los informes correspondientes, como señala el artículo 143 de la Ordenanza de Aplicación de Uso y Gestión del Suelo, existiría la justificación técnica para otorgar el plazo a la compañía urbanizadora. Además, como órgano legislativo y fiscalizador, debemos dar seguimiento y, de otorgarse la ampliación, verificar su cumplimiento. El plazo, como ya lo indicó el concejal Ronal Montenegro, se extendería hasta enero de 2027, lo cual representa un período considerable. Por ello, solicito también a la compañía urbanizadora que cumpla estrictamente. Finalmente, en uso de mis atribuciones como legislador, conforme al artículo 57 literal a), mociono que se apruebe la reforma al artículo 8 de la ordenanza que aprueba la urbanización o proyecto urbanístico “D’ Ensueños”.



Acta No. 150

El señor Alcalde: Muchas gracias, señor concejal Javier Jaramillo, quien ha hecho la moción de que se autorice extender el plazo. ¿Tiene respaldo la moción?, señores concejales

La concejala Mónica González Jungal: Señor alcalde, antes de que procedan a la votación, quisiera hacer una consulta. Del criterio jurídico se nos ha dado lectura al artículo 143, que también fue analizada en la comisión, en la parte superior me dice PUGS, 143, lo tengo claro. En la parte inferior dice artículo 144. ¿Estamos hablando del mismo PUGS?

El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora: Si.

El señor Alcalde: Señores concejales, hay una moción de parte del concejal Javier Jaramillo de que se autorice la extensión del plazo. ¿Tiene respaldo la moción?

La concejala Katherine Jiménez Flor: Para respaldar la moción.

El señor Alcalde: La concejala Katherine Jiménez ha respaldado la moción. Si no hay otro pedido del uso de la palabra, señor secretario proceda a tomar votación.

El Secretario General: Procedo a tomar votación:

- Vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira, Con la normativa legal que ya manifestaron los compañeros concejales, en el articulado de la ordenanza que nos ocupa, no existe la autorización de la Autoridad Agraria Nacional para urbanizar el polígono que ocupa la urbanización. La normativa nacional prohíbe expresamente a que los GADs municipales aprueben proyectos de urbanización en tierras con actitud agraria sin actualización de la Autoridad Agraria Nacional. La expansión urbana sobre suelo rural productivo sin estos avales estaría incurriendo en una contradicción directa. En el contexto legal ecuatoriano actual 2026, si un artículo de una ordenanza municipal contradice leyes jerárquicamente superiores como la LOTUGS, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo o la LORSA, Ley Orgánica del Régimen de la Soberanía Alimentaria, prevalecen estas últimas debido al principio de jerarquía normativa establecido en la Constitución. De las conclusiones realizadas, mi voto es **en contra** de este primer debate del presente proyecto de reforma;
- Concejala Mónica González Jungal, de la sesión de la Comisión de Legislación y Fiscalización se desprendieron cinco recomendaciones, dentro de las cuales fue un cronograma establecido. Y para este primer debate, señor alcalde, si las intenciones es ampliar el plazo, debía por lo menos darse al pleno del Consejo el mencionado cronograma. Para nosotros también validar y justificar nuestro voto ante instancias superiores en caso de que así lo requieran, porque como ustedes saben, existen más urbanizaciones que también tienen problemas. Amparada en lo que dispone el artículo 264 de la Constitución, las facultades mías como concejal, establecidas en el COOTAD, ante la insuficiencia de las recomendaciones para este pleno del Concejo, no han sido presentadas en su totalidad. Y por cuanto a este proyecto de ordenanza, ha tenido 48 meses, seis meses adicionales y están solicitando seis meses más, y ninguna de las otras urbanizaciones han tenido ese plazo, y en vista de que la ordenanza de creación de esta urbanización no tiene contenido el plazo, en este caso, mi voto es **en contra**;



Acta No. 150

- 1 ▪ Concejal Javier Jaramillo Molina, proponente y **a favor**;
- 2 ▪ Concejala Katherine Jiménez Flor, **a favor**;
- 3 ▪ Concejal Ronal Montenegro Lozada, de acuerdo al artículo 57 del literal a) del COOTAD,
- 4 en mi atribución como concejal sobre el ejercicio de la facultad normativa en la materia de
- 5 competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, observando al anterior
- 6 Concejo Municipal la inobservancia del principio constitucional de igualdad en la
- 7 aprobación de urbanizaciones, mi voto es **en contra**, y recomiendo cumplir el plazo para la
- 8 entrega-recepción definitiva de obras establecido en el artículo 8 de la ordenanza de
- 9 aprobación de la urbanización Quintas Vacacionales D' Ensueño, número 17-2021,
- 10 aprobada el 21 de octubre de 2021, considerando que hay informes de valoración de
- 11 cumplimiento de las diferentes unidades y direcciones del Gobierno Municipal y que
- 12 fenecería el proceso el mes de abril del presente año;
- 13 ▪ Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **a favor**;

14 Se contabilizan tres (3) votos a favor y tres (3) en contra;

15 **RESOLUCIÓN NRO. 016-SG-GADMPVM-2026.- POR MAYORÍA Y CON VOTO**
16 **DIRIMENTE DEL SEÑOR ALCALDE, ESTE PLENO DEL ÓRGANO LEGISLATIVO**
17 **MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, RESUELVE:**
18 **APROBAR EN PRIMER DEBATE EL PROYECTO DE REFORMA A LA**
19 **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN “QUINTAS**
20 **VACACIONALES D' ENSUEÑO”, NÚMERO 17-2021.**

21 **El señor Alcalde:** Siguiendo punto del orden del día.

22 **El Secretario General: QUINTO PUNTO.-** “5.- *Análisis y resolución sobre la legalización*
23 *del Lote Nro. 1-2, predio de propiedad municipal, ubicado en el barrio Maldonado Alto,*
24 *avenida 29 de Junio, destinado a la construcción del edificio del Registro de la Propiedad del*
25 *cantón Pedro Vicente Maldonado.*”

26 **El señor Alcalde:** Muchas gracias. La ciudad continúa consolidándose y, en ese proceso, es
27 necesario complementar los servicios. Como ustedes conocen, cada año el Registro de la
28 Propiedad transfiere un remanente al GAD Municipal; por ello, es nuestra responsabilidad
29 gestionar la consolidación de una infraestructura propia para su funcionamiento. En este punto
30 se solicita la legalización del lote 1-2, a fin de realizar los análisis de suelo y, posteriormente,
31 que la Dirección de Planificación elabore el proyecto para que el Registro de la Propiedad cuente
32 con instalaciones propias, ya que actualmente opera en oficinas arrendadas. Como
33 administración —alcalde y concejales— debemos viabilizar este proceso, que necesariamente
34 inicia con la legalización del terreno. Cabe señalar que anteriormente en ese predio funcionaba
35 un tanque de agua, cuando existía la empresa encargada de ese servicio; sin embargo,
36 actualmente el bien consta bajo administración del GAD Municipal. Por ello, es importante
37 avanzar con este trámite para que, en el corto plazo, se disponga de los estudios de suelo y del
38 proyecto de construcción correspondiente. En este punto, abro el debate para su análisis. Señor



Acta No. 150

1 presidente de la comisión, concejal Javier Jaramillo, tenga la bondad de exponer el informe
2 respectivo.

3 **El concejal Javier Jaramillo Molina:** Gracias. Por petición del registro de la propiedad e
4 institución que es adscrita aquí al gobierno municipal. Se ha solicitado de una infraestructura o
5 de un terreno con proyección a construir una infraestructura de acuerdo a sus requerimientos
6 sobre las leyes, más que todo que rigen al registro de la propiedad. Se hizo la revisión del perfil
7 del proyecto explicado por el director de Planificación y Ordenamiento Territorial, también con
8 el informe del procurador síndico sobre el manejo de los bienes inmuebles y sobre los procesos
9 de legalización. Había una recomendación también que, en este caso, el procurador síndico
10 explique cuál sería el proceso de legalización, en este caso, para este lote número 1 y 2 de
11 propiedad municipal que se destinaría a la construcción del edificio del registro de la propiedad,
12 del cantón Pedro Vicente Maldonado. Quisiera que esto se explique, en este caso, cómo se
13 procedería para mejor comprensión de los compañeros miembros de este órgano legislativo.

14 **El señor Alcalde:** Gracias, señor procurador síndico, proceda con la explicación.

15 **El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora:** Gracias, señor alcalde, señores
16 concejales, atendiendo la consulta. Se trata de un bien municipal de acuerdo al Reglamento de
17 Administración y Bienes del Sector Público, de acuerdo a la Disposición General V del Código
18 Orgánico Administrativo. Los bienes que están en posesión de las instituciones públicas
19 transcurridos los primeros cinco años, se entiende que son parte del inventario. En este caso,
20 cantones como Pedro Vicente Maldonado y otros, cuya jurisdicción elevada a cantonización,
21 no data de mayor antigüedad. Por lo tanto, algunos bienes que son de la Administración Pública
22 Municipal no se encuentran inscritos, y este es el caso del Lote 1 y 2, donde desde su
23 planificación inicial de ese sector, se dejaron como bienes afectados al servicio público, pero
24 no se encuentran inscritos. Por eso, ustedes tienen como documento de sustento el certificado
25 de registro de la propiedad de este cantón, indicando que no existe título de propiedad, para que
26 cuidemos de no afectar posiblemente propiedad privada o particular. Como lo dijo el señor
27 alcalde en antecedente que existe sobre ese predio, es que anteriormente allí funcionaban
28 tanques de distribución de agua. A la fecha, incluso por la variación de la calle, existe la
29 unificación de los dos predios, Lotes 1 y 2. Inicialmente, en el plano original de ese sector, se
30 contemplaban dos predios, pero por la ampliación de la calle y al ser un lote esquinero, se redujo
31 y entonces es conveniente la unificación. En efecto, el catastro ya consta con una sola ficha.
32 ¿Cuál es el procedimiento? Con la resolución legislativa, realizar la respectiva minuta y la
33 protocolización ante el notario y la posterior inscripción ante el registro de la propiedad. Bajo
34 estos fundamentos del COOTAD y del Código Orgánico Administrativo que nos reconocen la
35 posesión como administración pública. Quedaría inscrito el Lote 1 y 2 a nombre del Gobierno
36 Autónomo y Descentralizado Municipal. Y en un acto posterior, igualmente previo a la
37 autorización del Concejo Municipal, se podría donar al registro de la propiedad. Pero se tiene
38 que donar una vez que se cuente ya con el proyecto de infraestructura que se justificaría para
39 poder hacer una donación de un bien inmueble, con una cláusula de reversión, si en algún



Acta No. 150

momento el registro de la propiedad, como ustedes conocen de acuerdo al COOTAD, se trata de una competencia que es concurrente con el Gobierno Central, si en algún momento el registro de la propiedad podría pasar a ser competencia directa del Gobierno Nacional por alguna reforma legislativa, entonces el predio seguiría siendo del municipio. Se pone ese tipo de cláusulas de reversión para garantizar que la inversión de los recursos públicos municipales siempre sea a favor de nuestros intereses. Pero en este momento, únicamente se realizaría la legalización del predio a nombre del municipio. Un siguiente paso, con autorización del pleno del Concejo Municipal, se analizaría la aprobación de un proyecto de infraestructura que se vaya a levantar sobre este predio.

El señor Alcalde: Continúe señor concejal Javier Jaramillo.

El concejal Javier Jaramillo Molina: Con la explicación que se ha realizado, más la base legal, los argumentos y la recomendación que se ha realizado en el informe de la Comisión de Planificación, Presupuesto y Patrimonio, y al haber emitido un criterio de sustentabilidad favorable, mociono para que se resuelva la legalización del lote número 1 y 2, predio de propiedad municipal, ubicado en el barrio Maldonado Alto, Avenida 29 de Junio, destinado a la construcción del edificio del registro de la propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado.

El señor Alcalde: Gracias señor concejal, ¿algún otro concejal desea hacer uso de la palabra en este punto?

El concejal Ronal Eduardo Montenegro Lozada: Apoyo a la moción, señor alcalde.

El señor Alcalde: Si no hay otro pedido del uso de la palabra, señor secretario sírvase tomar votación.

El Secretario General: Procedo a tomar votación:

- Vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira, **a favor;**
- Concejala Mónica González Jungal, **a favor;**
- Concejal Javier Jaramillo Molina, proponente y **a favor;**
- Concejala Katherine Jiménez Flor, **a favor;**
- Concejal Ronal Montenegro Lozada, **a favor;**
- Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **a favor;**

Se contabilizan seis (6) votos a favor;

RESOLUCIÓN NRO. 017-SG-GADMPPM-2026.- POR UNANIMIDAD DEL PLENO DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, RESUELVE: APROBAR LA LEGALIZACIÓN DEL LOTE NRO. 1-2, PREDIO DE PROPIEDAD MUNICIPAL UBICADO EN EL BARRIO MALDONADO ALTO, AVENIDA 29 DE JUNIO, DESTINADO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.

El señor Alcalde: Siguiente punto del orden del día.

El Secretario General: SEXTO PUNTO.- “6.- Autorización al Ejecutivo Municipal para la suscripción del contrato de comodato del lote de terreno A, de propiedad municipal, ubicado



Acta No. 150

1 en la Lotización Kennedy (vía al recinto La Célica), a favor de la Casa de la Cultura
2 Ecuatoriana Benjamín Carrión, Núcleo Pichincha, con el objeto de ejecutar el proyecto
3 “Cosechando Cultura: Impulso Artístico en el Corazón Rural – Noroccidente de Pichincha”.

4 **El señor Alcalde:** Gracias, señor secretario. Este es un bien en el que, años atrás, se realizó la
5 construcción de un domo por parte de una fundación denominada Mundo Verde; sin embargo,
6 el proyecto no llegó a consolidarse. Posteriormente, se planteó la posibilidad de que la
7 Asociación de Artistas se hiciera cargo de este predio, dado que el municipio no contaba con
8 un proyecto definido para el mismo. No obstante, dicha asociación no realizó los trámites
9 correspondientes. Actualmente, se ha presentado una solicitud por parte de la Casa de la Cultura
10 para que en este espacio funcione una sede destinada a impulsar actividades dirigidas a niños y
11 jóvenes, lo que representaría un aporte institucional a la promoción del arte y la cultura en
12 nuestro cantón. Desde mi perspectiva como alcalde, considero positiva esta iniciativa, ya que
13 permitiría contar con un lugar donde se desarrollen cursos, talleres y actividades culturales que
14 se conviertan en un referente para la comunidad. Abro el debate sobre este punto para conocer
15 sus criterios y, de ser el caso, proceder con la autorización requerida para su consolidación.
16 Tienen el uso de la palabra los señores concejales.

17 **La vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira:** Gracias, señor alcalde. Me hubiera gustado
18 contar con la presencia de un representante de la Casa de la Cultura para que explique con mayor
19 detalle el proyecto y nos remita formalmente la propuesta denominada Cosechando Cultura e
20 Impulso Artístico en el Corazón Rural, ya que el informe presentado incluye observaciones
21 relacionadas con el coliseo, como la falta de construcción de baterías sanitarias, entre otros
22 aspectos. Quiero manifestar que respaldo plenamente las iniciativas culturales; me identifico
23 con ellas y las valoro. No obstante, considero que también debimos analizar otras alternativas
24 de terreno donde pudiera desarrollarse este proyecto, tomando en cuenta que se prevé la
25 realización de actividades como danza, pintura y otras expresiones artísticas. Desde mi
26 perspectiva, no estoy completamente segura de que el lugar propuesto sea el más adecuado.

27 **El señor Alcalde:** Es un terreno amplio; probablemente ese domo, debido a los años sin
28 ejecutarse, ya no está en condiciones de uso y podría destinarse a una nueva construcción. Lo
29 importante es considerarlo como un aporte que podemos realizar, al igual que la Casa de la
30 Cultura. Existen personas que trabajan en danza y pintura, y la comuna San Vicente de Andoas
31 puede ser un referente en ese ámbito. Desde nuestro espacio, debemos contribuir para que esta
32 aspiración se concrete, mediante la entrega de un terreno en comodato que permita hacer
33 realidad ese proyecto y esos sueños. Ha solicitado el uso de la palabra la concejala Mónica
34 González; tiene la palabra.

35 **La concejala Mónica González Jungal:** Gracias, señor alcalde. En la documentación adjunta
36 hay una solicitud planteada, me parece que por Erly Bastidas, del 30 de mayo de 2025, en la
37 cual especifica antecedentes que yo creo que le han dado lectura a los compañeros, la normativa
38 y los requerimientos. Dice: con el objetivo de potenciar las acciones en territorio, asegurar
39 permanencia institucional, optimizar recursos financieros y humanos, fortalecer la cooperación



Acta No. 150

interinstitucional, generar acciones con resultados significativos y duraderos, y la apertura a futuras actividades en coordinación. Las instituciones participantes se han comprometido en lo siguiente: Está la extensión de la Casa de la Cultura, ejecutar el plan anual de actividades en coordinación con el núcleo de Pichincha, coordinar acciones que promuevan el fortalecimiento de la identidad de Pedro Vicentina, de acuerdo a planificaciones continuas. También tenemos lo que ha determinado, se ha comprometido el GAD Municipal. Señor Alcalde, yo considero que sí es importante dar estos espacios para que justamente, como dijo la vicealcaldesa, se haga cultura en Pedro Vicente Maldonado. La petición está desde junio. Ya nosotros vamos a terminar esta administración y en este momento decir que no a ese espacio sería negarles varios derechos a los niños. Es verdad, quizás no puede ser adecuado, pero es lo que hay también. En ese sentido, señor Alcalde, yo sí estoy a favor en este punto de que se autorice al Ejecutivo Municipal para la suscripción del contrato de comodato del lote de terreno A, de propiedad municipal, ubicado en la lotización Kennedy, vía La Celica, a favor de la casa de la cultura. En ese sentido, señor Alcalde, propongo que se autorice a usted que inicie con el contrato de comodato.

El señor Alcalde: ¿Es una moción?

La concejala Mónica González Jungal: Si señor alcalde.

El señor Alcalde: Muchas gracias. El señor concejal Javier Jaramillo ha solicitado el uso de la palabra. Proceda.

El concejal Javier Jaramillo Molina: Gracias, señor, de acuerdo al artículo 60 del COOTAD, en su literal n), sobre las atribuciones del alcalde al haber un comprometimiento del patrimonio institucional, esto requiere de la autorización del Concejo Municipal. Muy de acuerdo con la cooperación interinstitucional, en este caso con la casa de la cultura, creo que es redundar decir que la cultura es el motor de desarrollo personal, social y económico, además que fortalece la diversidad y la memoria colectiva. Con esto, quisiera apoyar la moción de la compañera concejal sobre autorizar la suscripción de este contrato de comodato con la casa de la cultura.

El señor Alcalde: Muchas gracias, concejal Javier Jaramillo. Hay la moción por parte de la concejala Mónica González, hay el respaldo de la moción por parte del concejal e Javier Jaramillo. Si no hay otro pedido del uso de la palabra, señor secretario, sírvase tomar votación. Disculpen, ha solicitado el uso de la palabra el procurador síndico.

El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora: Una precisión en la moción presentada, es necesario que también se establezca un plazo del comodato. De acuerdo a la petición, no existe un plazo específico, sin embargo es competencia del Concejo Municipal. Habíamos recomendado en la parte técnica administrativa 5 años, también se habló con Erly de dos (2) años, lógicamente un tema promedio de 5 es si se piensa en que ellos vayan a hacer inversión de infraestructura, porque nadie pondría un techo, un aula, si es que no se garantiza un comodato de mediano plazo.



Acta No. 150

El señor Alcalde: Establezcamos el tiempo una vez que ya se haya hecho la moción, más bien si es que me pueden ayudar los señores concejales estableciendo un plazo. Concejal Mónica González si nos ayuda incluyendo el plazo a su moción. Proceda.

La concejala Mónica González Jungal: Acogiendo la recomendación de Procuraduría Síndica y que ha tenido diálogo directo con el peticionario, propongo que sea de 5 años, en ese sentido, que sea la autorización al Ejecutivo Municipal para la suscripción del contrato de comodato de lote de terreno A, de propiedad municipal, ubicado en la lotización Kennedy, vía recinto La Celita, a favor de la Casa de la Cultura Ecuatoriana Benjamín Carrión, Núcleo Pichincha, con el objeto de ejecutar el proyecto Cosechando Cultura, Impulso artístico en el Corazón Rural, Noroccidente de Pichincha, por un plazo de cinco años.

El señor Alcalde: Concejal Javier Jaramillo ¿Está de acuerdo con el plazo establecido? Porque usted apoyó la moción.

El concejal Javier Jaramillo Molina: De acuerdo.

El señor Alcalde: Sírvase tomar votación señor secretario.

El Secretario General: Procedo a tomar votación:

- Vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira, hay otros lugares, tenemos el CDI, que es muy bonito, con un espacio completamente plano, por nuestros niños, nuestros jóvenes, yo también hago cultura, mi voto es **a favor**;
- Concejala Mónica González Jungal, proponente y **a favor**;
- Concejal Javier Jaramillo Molina, **a favor**;
- Concejala Katherine Jiménez Flor, **a favor**;
- Concejal Ronal Montenegro Lozada, **a favor**;
- Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **a favor**;

Se contabilizan seis (6) votos a favor;

RESOLUCIÓN NRO. 018-SG-GADMVPM-2026.- POR UNANIMIDAD DEL PLENO DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, RESUELVE: AUTORIZAR AL SEÑOR ALCALDE LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO DEL LOTE A, IDENTIFICADO CON CLAVE CATASTRAL NRO. 1708500101091002000, DE PROPIEDAD MUNICIPAL, UBICADO EN LA LOTIZACIÓN KENNEDY (VÍA AL RECINTO LA CÉLICA), A FAVOR DE LA CASA DE LA CULTURA ECUATORIANA “BENJAMÍN CARRIÓN”, NÚCLEO PICHINCHA, CON EL OBJETO DE EJECUTAR EL PROYECTO “COSECHANDO CULTURA: IMPULSO ARTÍSTICO EN EL CORAZÓN RURAL – NOROCCIDENTE DE PICHINCHA”, ESTABLECIÉNDOSE UN PLAZO DE DURACIÓN DEL COMODATO DE CINCO (5) AÑOS.

El señor Alcalde: Siguiendo punto del orden del día.

El Secretario General: SÉPTIMO PUNTO.- “7.- Autorización al Ejecutivo Municipal para la suscripción de un Acta de Mediación entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado y los actores involucrados en la Urbanización



Acta No. 150

1 *Balcones de Alcalá, asociados y representados por el Comité Pro Mejoras de la Urbanización*
2 *Balcones de Alcalá, mediante la cual se delegue al referido Comité la realización de los*
3 *estudios de las obras de infraestructura pendientes, así como la suscripción de hipotecas como*
4 *garantías de cumplimiento, previa inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Pedro*
5 *Vicente Maldonado.”*

6 **El señor Alcalde:** Gracias secretario. Este es un tema de muchos años. Soy vecino del proyecto,
7 y lo conozco desde los inicios, mismo que inicia en el 2010, pero se empieza con la ordenanza
8 en el 2014 para que se regularice este proyecto, yo lo que diría, más que nada, sentir empatía
9 por lo que está viviendo. Hay muchas personas que vinieron con esperanza de tener un lugar
10 para descansar, muchos de ellos jubilados, que confiaron en que la persona que estaba
11 vendiendo esos terrenos tenía todo legalizado y que iba cumpliendo las obras, a fin de que se
12 puede consolidar ese proyecto y vivir tranquilo, vivir en paz, disfrutar de la naturaleza. Sin
13 embargo, eso no ha ocurrido. A la entrada de la Administración, habíamos mantenido una
14 reunión en el sector. Estuve acompañando al concejal Javier Jaramillo, donde ya nos hacían
15 conocer de las penurias que venían sufriendo porque no se había consolidado lo que ellos
16 compraron. Hemos venido conversando durante largos años, porque ya vamos a cumplir tres
17 años en la Administración en el mes de mayo. Hemos venido conversando de cómo viabilizar,
18 porque la empresa que inició el proceso de este proyecto de quintas todavía existe, no es que
19 haya desaparecido. Ha incumplido, está multada por parte del Gobierno Municipal, tiene unas
20 multas demasiado altas que sería prácticamente muy difícil que asuma la responsabilidad y que
21 pueda ejecutar las obras complementarias para que este proyecto ya se entregue. En ese sentido,
22 se han hecho los diálogos correspondientes y nosotros, al menos, viabilizamos que sería la
23 solución de que se pueda firmar un acta de mediación a fin de que el Gobierno Municipal pueda
24 viabilizar este proyecto y que el comité pro-mejoras se convierta prácticamente en el
25 urbanizador que tiene que complementar las obras. Hay informes de parte de la Dirección de
26 Obras Públicas, de Planificación, donde en verdad si hay un avance considerable, sobre todo en
27 el tema de obras públicas, el informe era bueno porque tenía bastante avance en lo que sería
28 proyectado. El retraso más alto de este proyecto es el sistema de agua y alcantarillado. Sin
29 embargo, con responsabilidad, el comité quiere asumir esa responsabilidad, luego de que se
30 pueda viabilizar aquí el Concejo Municipal y ellos por fin logren ya ejecutar y puedan vivir lo
31 que soñaron, probablemente algún día al hacer inversión en Pedro Vicente. Señores concejales
32 yo pido que tengamos empatía de lo que están viviendo las personas que compraron en este
33 proyecto y que hasta la fecha no han visto todavía cristalizar ese sueño. Por lo que me permito
34 abrir el debate para que podamos considerar todos estos puntos y al final se tome la resolución.
35 Voy a pedir la palabra al señor procurador síndico para conocer un poco de la información y
36 podamos debatir.

37 **El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora:** Gracias, señor alcalde, nuevamente,
38 señores concejales. Como competencia de este cuerpo colegiado, me ha correspondido asesorar
39 en la parte legal que me concierne y por consiguiente, después de tener varias reuniones, varios



Acta No. 150

1 diálogos directos con la directiva del comité de pro-mejoras de la Urbanización Alcalá, es
2 necesario que en este punto del orden del día se reproduzca el informe número 7 suscrito con
3 fecha 19 de enero de 2026. Pero dentro de este informe, es necesario también indicar que hay
4 varios expedientes que desde la implementación del sistema de gestión documental electrónico,
5 EDOC, se han venido desarrollando, consolidando con diversa documentación, peticiones del
6 comité, peticiones de propietarios que no pertenecen al comité. Paralelamente, tenemos un
7 expediente de un proceso coactivo y dentro de ese proceso coactivo nos hemos presentado con
8 una tercería, que de paso, como somos institución del Estado, es una tercería excluyente. Siendo
9 un juicio que inició un particular para ejecutar un acta de mediación contra la Compañía Reality
10 Integridad Empresarial S.A., que tiene como RUC 1791892577001, como dijo el señor alcalde,
11 ellos son los responsables directos de cumplir con todas las obras de infraestructura. A lo largo
12 de la constitución de la aprobación y del desarrollo del proyecto urbanístico, se levantaron
13 sospechas como el hecho de haber sustituido las garantías que siempre debieron establecerse,
14 hipotecas, incluso garantías económicas por las obras de infraestructura. Funcionarios públicos,
15 compañeros, colegas anteriores, en su momento y bajo su responsabilidad, sustentaron ante el
16 Pleno del Concejo la sustitución de estas medidas. Eso conllevó a que se acepte un supuesto
17 certificado bancario de una cooperativa como sustitución de esta garantía. Se levantaron esas
18 hipotecas y se provocó transferencias de dominio de varios lotes y también se provocó que en
19 notarías se puedan suscribir alrededor de 39 compraventas, que a la fecha tienen prohibición de
20 transferencia de dominio, prohibición de enajenar que está inscrito en el registro de la propiedad,
21 pero es a partir de un hilo conductor de la ejecución coactiva. El Concejo Municipal anterior,
22 una vez que sustituyó la garantía de obras por esta garantía bancaria que no surgió efecto y
23 superada la pos pandemia COVID, decidió sancionar mediante una resolución legislativa el
24 incumplimiento de obras de infraestructura por parte de la urbanizadora, la compañía Reality
25 Integridad Empresarial. De manera que estableció una multa equivalente al 50% del total del
26 presupuesto de obras de infraestructura. Este monto es de exactamente \$ 272.184,29. Con corte
27 al mes de octubre del 2025, la jurisdicción coactiva está a cargo y actúa como secretaria de
28 coactiva a la subprocuradora síndica y la jueza de coactiva la tesorera municipal, me han dicho
29 llegar este expediente que tiene unos intereses acumulados desde el mes de abril del año 2022
30 a octubre del 2025 de \$ 117.139,95. Dando un total, a octubre del 2025, hace tres meses atrás,
31 de \$ 467.189. Que suma unas costas procesales que están previstas en nuestra ordenanza de
32 ejecución coactiva de \$ 77.864. En este momento, la urbanizadora nos debe GAD Municipal
33 por concepto de multa frente al incumplimiento de obras de urbanización, \$ 467.189. Dicho
34 esto, es uno de los expedientes que nos fundamenta el actuar y justifica este punto del orden del
35 día. El 23 de abril del 2024, el señor presidente Carlos Amán, como representante del Comité
36 por Mejora de la Urbanización Alcalá, y dentro del número único de trámite 2024-1556, se
37 dirigió al señor alcalde solicitando la inspección y valoración actualizada de las obras
38 pendientes de dicha urbanización. Aquí es necesario puntualizar que, siendo la responsabilidad
39 de la compañía urbanizadora, ellos jamás han vuelto a ingresar en un solo escrito a esta



Acta No. 150

1 institución rectora, indicando o planteando algún avance en las obras de infraestructura. En su
2 defecto, como doy lectura, ha sido el Comité pro-mejoras, cuyos integrantes o representantes
3 están aquí presentes, quienes se han dirigido a esta administración solicitando que se haga una
4 actualización, una inspección de todas las obras que ha construido la urbanizadora, y algunas
5 de ellas han sido aportes significativos del Comité aquí presente para que la viabilidad siga
6 siendo transitable, para que las áreas comunales sigan siendo conservadas y, en algunos casos,
7 hasta mejoradas su infraestructura. En el siguiente trámite interno, 2024-1030-81, de fecha 4 de
8 junio de 2024, nuevamente el compareciente, me refiero al presidente del Comité, nos hizo
9 llegar a un listado de propietarios y personas relacionadas con la Urbanización Alcalá,
10 haciéndonos conocer la situación jurídica de esos lotes. Al respecto, nos indica que a
11 conocimiento del Comité existirían 86 lotes con promesa de compra-venta. Una promesa, sin
12 duda, donde en cláusulas de plazos en el que la una parte debía pagar un precio y la otra parte
13 debía entregarle un lote con obras de infraestructura. 72 lotes con propietarios desconocidos.
14 Entiendo que no son parte, no han sido parte del Comité Pro-mejoras bajo la libertad de
15 asociación, no han estado obligados a adherirse al Comité Pro-mejoras aquí presente. Existen
16 39 escrituras que se suscribieron en la notaría y que no han podido ser inscritas porque tienen
17 una limitación de inscripción dispuesta dentro de este proceso coactivo a partir de la multa
18 impuesta por el municipio. Y existirían 15 lotes con escrituras debidamente inscritas y 3 lotes
19 en proceso de remate donde es el mismo municipio, a partir de un juicio civil de ejecución de
20 un acta de mediación, que pretendemos efectivizar esos remates y poder recaudar la multa
21 impuesta cuyo valor indiqué anteriormente que consta en un título de crédito que respalda la vía
22 coactiva. Hay un informe dentro de este número de trámite de fecha 15 de junio de 2024 por la
23 Unidad de Gestión Ambiental, el informe número 15, en el que emitieron recomendaciones
24 técnicas relacionadas con los márgenes de protección y los procesos de reforestación respecto
25 de los lotes que pese a encontrarse en zonas de protección constan como área útil. Dicho informe
26 se sustentó en el levantamiento topográfico que proporcionó la Dirección de Planificación y que
27 fue remitido mediante memorando de la Unidad de Topografía de fecha 9 de julio de 2024.
28 Existe también como justificación, como anexo documental, el oficio de fecha 12 de junio de
29 2024 en el que el procurador síndico, quien habla, solicitó al registrador de la propiedad la
30 información registral correspondiente a los 215 lotes que conforman la Urbanización Alcalá.
31 Información que fue remitida vía correo electrónico el 13 de junio de 2024 y que se encuentra
32 anexa a esta convocatoria de sesión del Concejo Municipal. El memorando 126 de fecha 6 de
33 junio de la Unidad de Avalúos y Catastros de la Dirección de Planificación donde nos remitió
34 el listado catastral oficial en el que se desprende que 197 lotes en el inventario municipal, 197
35 lotes siguen constando a nombre de la empresa urbanizadora y sólo 18 lotes constan a nombre
36 de personas particulares de los 215 que conforman. De igual manera, la Unidad de Gestión de
37 Riesgos mediante informe número 20 de fecha 16 de julio de 2024 determinó que la
38 urbanización presenta niveles de riesgos en algunos sectores altos, precisando que ello no
39 excluye la posibilidad de ejecutar acciones de mitigación para la habitabilidad salvo en los



Acta No. 150

sectores clasificados como riesgos muy altos. Dicho criterio fue actualizado con fecha 01 de octubre de 2025, recomendando condicionar cualquier futura intervención o construcción a la realización previa de análisis ambiental y de factibilidad técnica, como el estudio del uso del suelo, por ejemplo. Establecer la obligación del urbanizador o propietario de presentar estudios técnicos de suelos y/o estabilidad de taludes en lotes con niveles de riesgo medio alto, alto y muy alto, garantizando diseños estructurales acordes a las condiciones geotécnicas y morfológicas del terreno. Mediante Memorando 389 de Asesoría Jurídica de fecha 3 de julio de 2025, se convocó a los directores municipales para la reunión de trabajo interinstitucional, requiriéndose previamente la admisión de los informes técnicos dentro del ámbito de sus competencias, con la finalidad de consolidar criterios sobre la situación actual de la urbanización. Un siguiente NUT, número único de trámite, 2024-7896, se presentó una propuesta integral para la urbanización Balcones de Alcalá que contempla, entre otros aspectos, y entrando en materia de este punto del orden del día, que se podría delegar al Comité de Pro-mejoras para la contratación y financiamiento de los estudios de factibilidad de agua potable y de alcantarillado sanitario. Como dijo el señor alcalde, considerando que existen los informes técnicos de respaldo que dan fe de un cumplimiento significativo de vialidad de áreas verdes y comunales, y siendo los servicios de mayor carencia el agua potable y el alcantarillado sanitario y pluvial. Un segundo punto que hemos dialogado con el Comité de Pro-mejoras con la directiva es la admisión de órdenes de pago a la urbanizadora Reality previa a declaratoria de urbanizadora incumplida. Recordemos que la sanción es por incumplimiento de obras de infraestructura por parte de la urbanizadora, pero desde esa fecha hasta la actualidad no existe una resolución legislativa o ejecutiva que la declare como urbanizadora incumplida. El inicio de acciones coactivas, embargo, y eventual remate de lotes sobrantes en caso de incumplimiento. Porque al delegar al Comité de Pro-mejoras lo que va a hacer o lo que haría previa autorización de este cuerpo colegiado es presentar ante este mismo espacio y para la validación técnica municipal son los estudios de los sistemas de agua potable y alcantarillado que a este momento con exactitud no sabemos presupuestariamente cuál es el valor que se necesitaría invertir en este sector y cuyo presupuesto no le corresponde a la municipal asignación de recursos públicos, sino buscar las alianzas estratégicas para que cumpla el urbanizador o en su defecto, como lo ha solicitado el Comité, se les autorice para que ellos podrían ejecutar lo que sería un segundo momento. La transferencia de dominio de lotes a favor de poseionarios con promesas de compra-venta, que es un asunto especialísimo que tiene que ser analizado más adelante. El levantamiento de prohibiciones de ventas sobre las 49 escrituras notariadas pendientes de inscripción. Este asunto sólo sería posible si los 49 propietarios están dispuestos a suscribir una hipoteca a favor del municipio. Y consta en el criterio jurídico de que primero tendrían que suscribir la hipoteca a nombre del GAD Municipal y posterior se podría permitir la inscripción. Con esto se estaría garantizando que el lote hipotecado, el propietario que tiene una hipoteca a favor del municipio, pues se vuelve corresponsable del cumplimiento de las obras faltantes. En el NUT 2024-8999 se conformó una mesa de trabajo técnica para la



Acta No. 150

revisión y actualización del informe de riesgos y ambiente de la urbanización, como indiqué anteriormente. El Comité pro-mejoras, en el trámite 2025-2405, requirió la entrega de copias del proyecto de sistema de agua potable y alcantarillado sanitario. Fueron entregadas estas copias porque estos proyectos de agua potable y alcantarillado, como es de vuestro conocimiento, fueron aprobados, su diseño fue aprobado y validado técnicamente por la extinta Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado. El 8 de octubre del 2025, la Dirección Actual de Agua Potable y Alcantarillado, mediante informe técnico número 03, DAPA-2025, remitió el criterio técnico actualizado sobre ambos sistemas, agua potable y alcantarillado. Finalmente, en el año actual, 2026, mediante el NUT-0062, de fecha enero 2026, el Comité pro-mejoras solicitó formalmente la convocatoria de sesión del Concejo Municipal a fin de tratar los temas pendientes relacionados con la urbanización Balcones de Alcalá y nos encontramos en este debate justamente sobre esta última petición que ha presentado el Comité pro-mejoras. Mi criterio jurídico es analizar la procedencia jurídica de que el Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado autorice la suscripción de un acta de mediación con los actores involucrados en la urbanización Balcones de Alcalá como un mecanismo alternativo de solución de conflictos que está orientado a viabilizar la ejecución de obras pendientes y a la regularización de la propiedad, todo esto dentro del marco legal. Para no extenderme me salto, lo que ya consta por escrito en la Constitución de la República, los artículos 82, 226, 238, 1264 y 190 que reconoce la mediación como un mecanismo alternativo de solución de conflictos, el COOTAD en su artículo 5 sobre la autonomía municipal, 54 a), c) y f) como literales, el 57 literal a) como atribución del Concejo Municipal para emitir ordenanzas y resoluciones en los asuntos de interés cantonal y los artículos 60 literales n) y p) que facultan al alcalde suscribir actos, contratos y convenios previo a autorización del Concejo Municipal cuando se comprometa patrimonio municipal como en efecto en este caso, existen propiedades y sería una urbanización que esta institución municipal autorizó mediante ordenanza. Lo propio de la ley de arbitraje y mediación, y en materia de análisis jurídico con los antecedentes técnicos, se evidencia que la urbanización Balcones de Alcalá presenta una problemática compleja y que es multicausal, involucra incumplimiento de obligaciones por parte de la empresa urbanizadora, afectación al derecho de posesionarios y propietarios, riesgos geotécnicos y ambientales, la necesidad de ejecución de obras básicas de infraestructura. Para mi criterio, el conflicto descrito es susceptible de transacción en tanto se oriente a definir formas de cumplimiento de obligaciones, mecanismos de cobro, ejecución de obras, regularización de la propiedad y la adopción de garantías de cumplimiento, sin que implique renunciar a competencias municipales ni exista afectación al interés público. La mediación se configura como un mecanismo idóneo, eficaz y constitucionalmente reconocido, que nos permitiría evitar litigios prolongados, como ya expuso el señor alcalde, no es una urbanización aprobada hace 3, 2 años, es una urbanización del 2014 la ordenanza. Nos permitiría optimizar recursos públicos, de hecho en ninguna parte de mi criterio y análisis, ni tampoco los compañeros técnicos, estamos recomendando que esta institución municipal asigne recursos públicos para complementar el incumplimiento de la



Acta No. 150

urbanizadora, la compañía Reality Integridad Empresarial. También nos permitiría garantizar soluciones consensuadas con respaldo legal, pues el Comité de pro-mejora aquí presente es una institución jurídica, cuenta con el reconocimiento legal. Nos permitiría esta mediación establecer compromisos claros, exigibles y ejecutables, hasta donde la ley nos permite. El contenido propuesto por el acta de mediación sería la delegación de estudios, la determinación de costos, las acciones coactivas, posible remate de lotes, la hipoteca por obras, la transferencia acondicionada de dominio y plazos de ejecución. Ninguno de estos temas contraviene la norma expresa, siempre que este Concejo Municipal, así lo autorice, se respete la normativa urbanística, ambiental y de riesgos, y se mantenga incólume la potestad de control y sanción del GAD, que más adelante tendría y debería declararle como urbanizador incumplido a la referida empresa. En consecuencia, a mi criterio existe viabilidad legal para que el GAD municipal participe y suscriba un acta de mediación, siempre que esta se enmarque en la ley y sea aprobada por el órgano competente. Como hemos dialogado y lo manifiesto aquí, todos los temas de mediación o resolución de conflictos bajo la competencia municipal estaríamos obligados a tramitarlos ante el Centro de Mediación de la Procuraduría General del Estado, que además nos brinda una asesoría técnica y nos requiere nuevamente informes técnicos actualizados para un eventual caso de que este Concejo Municipal considere autorizar la suscripción de la mediación. Para cerrar mi intervención, señores concejales, recomiendo autorizar la suscripción de un acta de mediación entre el Gobierno Autónomo de Descentralizado Municipal el cantón Pedro Vicente Maldonado, y los actores involucrados en la urbanización Balcones de Alcalá, que se encuentran asociados y representados mayoritariamente por el Comité Pro-mejoras de la Urbanización Balcones de Alcalá, previo conocimiento y autorización, como indico e insisto, de este Concejo Municipal, en la que se establezca la delegación al Comité en primera fase para la realización de los estudios de las obras pendientes, sistema de agua y alcantarillado, así como la suscripción de hipotecas por garantía de obras de infraestructura, previa inscripción en el registro de la propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado, refiriéndome al grupo de las 49 escrituras que ya se encuentran notariadas. Por el momento, no estoy haciendo un análisis más a fondo sobre promesas de compra-venta, donde el marco jurídico sería otro porque existirían obligaciones pendientes de parte y parte. Por este momento, lo que corresponde como competencia municipal es revisar el nivel de cumplimiento de obras de infraestructura, donde ya queda demostrado técnicamente que hay deficiencias en el sistema de agua y el sistema alcantarillado. Bajo esos temas, sería necesario autorizar al comité pro-mejoras para que, por cuenta propia, financien los estudios y presenten ante el Gobierno Municipal para la respectiva validación técnica. Señores concejales, señor alcalde, quedo a las órdenes.

El señor Alcalde: Muchas gracias. Ha hecho una exposición referente a este problema que se derivó desde hace muchos años atrás. Es decir, están con ordenanza desde el 2014, pero este problema viene desde el 2010, porque este proyecto inicialmente se llamaba Balcones de Arashá y en el transcurso del tiempo cambió a Balcones de Alcalá. Conozco todos los pormenores de



Acta No. 150

este proyecto desde que se inició. Dejo en uso de la palabra a los señores concejales para que podamos abordar este punto del orden del día. Tienen el uso de la palabra.

La concejala Katherine Jiménez Flor: Señor alcalde, compañeros concejales, mociono para que se autorice al Ejecutivo Municipal la suscripción de un acta de mediación entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de cantón Pedro Vicente Maldonado y los actores involucrados en la urbanización Balcones de Alcalá, asociados y representados por el Comité de pro-mejoras de la urbanización Balcones de Alcalá, mediante la cual se delega el referido comité la realización de los estudios de las obras de infraestructura pendientes, así como la suscripción de hipotecas como garantías de cumplimiento, previa inscripción en el Registro de la Propiedad de cantón Pedro Vicente Maldonado. Cabe recalcar también que una vez autorizado, posteriormente, una vez que tengan los estudios, nuevamente va a pasar al Concejo Municipal y va a ser reconocimiento de todos nosotros.

El señor Alcalde: Suscribir esta acta de mediación para mí es como viabilizar una solución a tantos años de concejala Katherine Jiménez, que previo a dar paso a la votación, doy la palabra a la Mónica González. Proceda.

La concejala Mónica González Jungal: Gracias, señor alcalde. Con Balcones de Alcalá nos volvemos a ver a los tiempos, desde la última reunión que tuvimos de trabajo, donde yo estuve presente como Presidenta de la Comisión de Legislación y Fiscalización. Si la memoria no me traiciona, habíamos quedado en un acuerdo de palabra porque ustedes proponían una reforma, un proyecto de ordenanza que reforme la ordenanza de creación de ellos. Obviamente los proyectos de ordenanza pues tienen su tratamiento aquí y es mucho mejor para mirar cuál es la propuesta y reconocer si es que legalmente puede proceder o no puede proceder, cosa que hoy no se está dando, pues se está aquí pidiendo la autorización al ejecutivo para la suscripción de un acta de mediación. Son varias las preguntas que tenemos, creo que como compañeros concejales, pero yo quisiera, señor alcalde, antes de empezar con la votación, hacer una pregunta. Si el convenio se lo va a suscribir entre el gobierno municipal y el comité pro-mejoras de la Urbanización Balcones de Alcalá, en el caso de que llegue a disolverse el Comité pro-mejoras, ¿qué pasaría con el cumplimiento? Si es que no lo hay, es decir, hasta ahora no han cumplido y si pasa que no hay cumplimiento, ¿qué pasaría ahí?

El señor Alcalde: Concejala, quisiera decirle que los incumplidos no es el Comité, el incumplido es la empresa que inició el proceso de urbanización, es Reality Integridad Empresarial. Hasta aquí el Comité no ha entrado en ningún convenio, no hemos suscrito nada con la municipalidad. Ellos lo que han tenido el compromiso es con la empresa que urbanizaba. La empresa que urbanizaba es la que incumplió con el municipio, consecuentemente ha sido sancionada y está con multas. Eso es importante aclarar, el resto de temas, claro, indudablemente reformar una ordenanza también sería posterior, porque una vez que se haga el acta de mediación, inician los estudios para ver qué es lo que falta del proyecto y eso tiene que ir a la Procuraduría para que autorice, por lo que la empresa urbanizadora todavía sigue vigente, no es que haya desaparecido. En documentos existe señor Procurador, entonces, tendríamos que



Acta No. 150

hacer esta firma de mediación para que se autorice mediante la Procuraduría y viabilizar que al final se concluya con este proyecto. Eso es lo que se está planteando. Al autorizar, en este momento lo que se está pidiendo únicamente es que se está autorizando para que el Comité pueda iniciar los estudios para complementar todos los servicios y luego también se haga la firma del convenio y de esa forma se puede viabilizar. Es decir, estamos empezando, es un camino que tenemos que recorrer en la parte legal. Señor procurador.

El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora: Para responderle, distinguida edil de este cantón, cómo es de su conocimiento, en nuestra profesión, en la materia legal, la libertad de asociación primero. Por eso me requiero a que la única persona jurídica con la que podemos asumir obligaciones sería la persona jurídica que está reconocida como Comité Pro-mejoras Balcones de Alcalá. Cada socio, a través de su directiva, toma decisiones y ellos tienen un acta en la que la asamblea autorizó a la directiva hacernos esta propuesta y asumir esta obligación en la que financian los estudios. Por lo tanto, en el caso del cumplimiento, los primeros perjudicados se repiten por doble vez ellos. En ningún momento estarían afectando un tema patrimonial de recursos públicos, un tema patrimonial del GAD Municipal. Sencillamente estarían recayendo en lo que han sido, si se puede calificar, como víctimas hasta ahora. Y en cuanto al otro tema, hay unas estrategias de litigación de por medio respecto a los procesos coactivos y respecto a la acción civil en la que hemos comparecido, en la cual pretendemos recaudar este recurso que terminaría siendo público por la multa impuesta.

El señor Alcalde: Concejala Mónica González complementa su intervención.

La concejala Mónica González Jungal: Gracias, señor alcalde. Justamente mi pregunta era sobre si se llega a dar esto de la suscripción del acta de mediación. Y en caso de incumplimiento del comité pro-mejoras, yo no dije que ellos son los urbanizadores, ¿qué pasaría? Pero ya el procurador síndico ha dado una respuesta aquí respecto a mi pregunta. Hasta aquí mi intervención, señor alcalde.

El señor Alcalde: Algún otro concejal desea hacer uso de la palabra porque ya ha hecho la moción de parte del concejal Katherine Jiménez de que se autorice la firma del convenio. Por otra parte, he respaldado la moción. Y si no hay otro pedido de palabra señor secretario sírvase tomar votación.

El Secretario General: Procedo a tomar votación:

- Vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira, **en contra**;
- Concejala Mónica González Jungal, en las facultades establecidas para los concejales están en la Constitución y el COOTAD. Estamos hablando de una urbanización, no lo podemos negar, fue creada, tiene su ordenanza de creación. Si nosotros quisiéramos hacer algún tipo de cambio, debería ser bajo la misma figura. Posiblemente una reforma, buscando quizás un pronunciamiento de la Procuraduría, de la Contraloría. Buscando quizás similitud en otros eventos similares como este. Al no estar conforme, porque el acta de mediación deja mucho entredicho, no se garantiza. Si bien es cierto, señor alcalde, dice el procurador síndico, ellos no se van por doble vez a perjudicar. Sí, pero hay problemas legales que ya tenemos con la



Acta No. 150

Contraloría por urbanizaciones que no están bien hechas. En ese sentido, señor alcalde, quizás sea otra propuesta más adelante, pero en esta votación, por este punto, mi voto es **en contra**;

- Concejal Javier Jaramillo Molina, de acuerdo del artículo 120 de la Codificación de la Ordenanza de Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, pues es el Concejo Municipal quien aprueba, en este caso, las urbanizaciones al ser más de 10 lotes. Esta es una urbanización que ha sido aprobada desde mayo del año 2014 con un plazo de 18 meses. Como antecedente puedo indicarle, estuve en una administración pasada, del 2014 al 2018, y en la cual, por varias ocasiones, bueno, por dos ocasiones, se solicitó la prórroga, en la cual los informes no cumplían, de acuerdo también al plazo que se establecía, de tener más del 60% del avance de obras, por los cuales se negó el pedido de prórroga. Es más, después el Concejo Municipal de la administración siguiente, les otorgó la prórroga. Es así, con todas estas acciones que ha emitido el Concejo Municipal, se sigue incumpliendo. Yo quiero indicar también, en este caso, a la ciudadanía, nosotros como concejales somos responsables por la acción u omisión, en este caso hay una ordenanza de aprobación de esta urbanización, hay plazos para cumplirse, como también hay un capítulo completo sobre el tema de las sanciones, si en este caso ciertas sanciones se han ejecutado, del resto no. Comparto el criterio de la compañera concejal, pues al ser una ordenanza, el cuerpo por el cual se está regulando, en este caso, la ejecución de obras y en sí la ejecución de esta urbanización, es por este mismo cuerpo donde el Concejo tendría que tomar una resolución. En tal caso, pues igualmente apegándome a las facultades normativas establecidas en el COOTAD, en el artículo 57 literal a), en el artículo 264 literal b), mi voto es **en contra.**;
- Concejala Katherine Jiménez Flor, **a favor**;
- Concejal Ronal Montenegro Lozada, **en contra**;
- Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **a favor**;

Se contabilizan dos (2) votos a favor y cuatro (4) en contra;

RESOLUCIÓN NRO. 19-SG-GADMPVM-2026.- POR MAYORÍA DEL PLENO DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, RESUELVE: NO AUTORIZAR AL EJECUTIVO MUNICIPAL LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE MEDIACIÓN ENTRE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO Y LOS ACTORES INVOLUCRADOS EN LA URBANIZACIÓN BALCONES DE ALCALÁ, REPRESENTADOS POR EL COMITÉ PRO-MEJORAS DE DICHA URBANIZACIÓN, RESPECTO DE LA DELEGACIÓN PARA LA REALIZACIÓN DE ESTUDIOS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PENDIENTES, LA REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD Y LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO.

El señor Alcalde: Siguiendo punto del orden del día.

El Secretario General: OCTAVO PUNTO.- “8.- Clausura de la sesión.”



Acta No. 150

1 **El señor Alcalde:** Muchas gracias señores concejales. Una vez que se han abordado todos los
2 puntos del orden del día, doy por clausurada la presente sesión, siendo las 16H43.

3

4

5

6

7

8 *Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo*
9 **ALCALDE DEL GADMPVM**

Ab. José Benito Castillo Rodríguez
SECRETARIO GENERAL

