



Acta No. 158

1 **TRANSCRIPCIÓN MAGNETOFÓNICA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE**
2 **CONCEJO MUNICIPAL DE FECHA 07 DE ABRIL DE 2026.**

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

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

11 **El Secretario General:** Buenas tardes con todos los presentes, me permito leer la convocatoria
12 remitida mediante **Circular Nro. GADMPVM-SEG-2026-0020-C** de fecha **06 de abril de**
13 **2026**, que dice lo siguiente: “Por disposición del señor Alcalde, Freddy Roberth Arrobo Arrobo,
14 acorde lo disponen los artículos 60 literal c) y 319 del Código Orgánico de Organización
15 Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, y el artículo 48 de la Ordenanza de
16 Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado, me
17 permito convocar a Sesión Extraordinaria de Concejo Municipal, para el día **martes 07 de abril**
18 **de 2026, a partir de las 15H00**, en la Sala de Sesiones de la Municipalidad, con la finalidad de
19 tratar el siguiente orden del día:

20 **1.-** Constatación del quórum.

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

22 **3.-** Aprobación del Acta Nro. 156 de la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón
23 Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día jueves 05 de marzo de 2026.

24 **4.-** Conocimiento del Informe Nro. GADMPVM-CCM-2026-0014, emitido por la Comisión
25 Permanente de Legislación y Fiscalización, para su análisis y resolución, respecto a la
26 problemática de la comercialización de derechos y acciones que derivan en fraccionamientos
27 de hecho en el cantón Pedro Vicente Maldonado, y la eventual adopción de medidas normativas
28 y administrativas para su regulación, control y prevención.

29 **5.-** Designación de la comisión técnica para analizar y emitir criterio sobre la procedencia de
30 aceptar la mediación propuesta por el Comité Pro Mejoras de la Urbanización Balcones de
31 Alcalá.

32 **6.-** Conocimiento del Informe Nro. GADMPVM-CCM-2026-0016, emitido por la Comisión de
33 Planificación, Presupuesto y Patrimonio, respecto a la Urbanización Municipal de Interés Social
34 “Los Guayacanes”.

35 **7.-** Clausura de la sesión.”

36 Hasta aquí la lectura del orden del día señor Alcalde.

37 **El señor Alcalde:** Por favor el punto número uno del orden del día.

38 **El Secretario General: PRIMER PUNTO.-** “1.- Constatación de quórum”.

39 **El señor Alcalde:** Proceda a constatar el quórum señor secretario.



Acta No. 158

- 1 **El Secretario General:** Procedo a constatar el quórum señor Alcalde:
- 2 ▪ Concejala Mónica González Jungal, **presente;**
- 3 ▪ Concejal Edwin Javier Jaramillo Molina, **presente;**
- 4 ▪ Concejala Katherine Jiménez Flor, **presente;**
- 5 ▪ Concejal Ronal Montenegro Lozada, **presente;**
- 6 ▪ Concejal Danny Mora Armijos, **presente;**
- 7 ▪ Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **presente;**
- 8 Constatado el quórum señor Alcalde, encontrándose seis (6) miembros del Concejo Municipal
- 9 presentes; existiendo el quórum de Ley.
- 10 **El señor Alcalde:** Señor secretario, siguiente punto del orden del día.
- 11 **El Secretario General: SEGUNDO PUNTO.-** “2.- *Instalación de la sesión por parte del señor*
- 12 *Alcalde.*”
- 13 **El señor Alcalde:** Muchas gracias, señores concejales, por la puntualidad, saludar a toda la
- 14 ciudadanía que se encuentra presente en esta sala. Se ha hecho esta convocatoria con el fin de
- 15 tratar el orden del día, espero que abordemos con mucha responsabilidad. Con estas palabras
- 16 dejo instalada la presente sesión, y siguiente punto del orden del día, señor secretario.
- 17 **El Secretario General: TERCER PUNTO.-** “3.- *Aprobación del Acta Nro. 156 de la Sesión*
- 18 *Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día jueves*
- 19 *05 de marzo de 2026*”.
- 20 **El señor Alcalde:** Gracias. Señores concejales, está en nuestro conocimiento el Acta Nro. 156
- 21 de fecha 05 de marzo de 2016. Sírvase revisar el texto o borrador que se les ha hecho llegar para
- 22 proceder a su aprobación. Tienen la palabra los señores concejales.
- 23 **El concejal Javier Jaramillo Molina:** Señor alcalde, compañeros, compañeras concejales,
- 24 procurador síndico, director de Planificación, comisario, medios de comunicación, ciudadanía
- 25 en general. Buenas tardes. Por hacer dos pequeñas observaciones al acta, en la página once (11),
- 26 en la línea veintiuno (21), por favor, suprimir las palabras en el literal b), ya que menciono
- 27 anteriormente que es el literal d). En la línea veintitrés (23), sustituir la palabra “rellenos” por
- 28 la palabra “remedios”. Con estas únicas observaciones, para mocionar que se apruebe el Acta
- 29 Nro. 156 de la sesión ordinaria de fecha jueves 05 de marzo de 2016.
- 30 **El señor Alcalde:** El señor concejal Ronal Montenegro ha solicitado el uso de la palabra.
- 31 Proceda.
- 32 **El concejal Ronal Montenegro Lozada:** Gracias, señor alcalde. Compañeros, compañeras,
- 33 concejales, directores y toda la ciudadanía que nos acompaña en esta tarde, buenas tardes. Tengo
- 34 dos (2) observaciones a esta acta: página número dieciocho (18), línea veintiocho (28), cambiar
- 35 la palabra “está” por “va”. En la línea número treinta y tres (33) y treinta y cuatro (34), al final,
- 36 donde no exista el mínimo del sesenta y cinco por ciento (65 %) de inversión en obra pública.
- 37 Así quedaría el texto. Y con esto, para apoyar la moción del compañero Javier Jaramillo.
- 38 **La concejala Mónica González Jungal:** Buenas tardes a todos, señor alcalde, compañeros
- 39 concejales. En la página diecisiete (17), línea nueve (9) y diez (10), donde dice: “obligados a
- 40 llevar contabilidad”, el número es tres mil doscientos sesenta (3260). Y a continuación,



Acta No. 158

1 nuevamente dice “obligados a llevar contabilidad”, siendo lo correcto, me parece, que es “no
2 obligados a llevar contabilidad”, ciento cuarenta y siete (147). Con esto, también respaldo la
3 moción, señor alcalde.

4 **El señor Alcalde:** Muchas gracias, concejala Mónica González. La concejala Katherine Jiménez
5 ha solicitado el uso de la palabra. Proceda.

6 **La concejala Katherine Jiménez Flor:** Muy buenas tardes, señor alcalde, compañeros,
7 concejales, directores y ciudadanía que nos acompañan esta tarde. Señor alcalde, por solicitar
8 en la página nueve (9), línea veintidós (22), indica que como integrantes de la comisión de
9 seguridad, el compañero Ronal y la compañera Mónica, recordarles que emitimos dos informes,
10 uno de mayoría y de minoría. Eso hay que aclarar en ese párrafo, porque sólo está un informe.

11 **El señor Alcalde:** Hay una moción de aprobación por parte del concejal Javier Jaramillo, misma
12 que sido respaldado por el concejal Ronal Montenegro y la concejala Mónica González. Sírvase
13 tomar votación señor secretario.

14 **El Secretario General:** Procedo con la votación:

- 15 ■ Concejala Mónica González Jungal, **a favor**;
- 16 ■ Concejal Javier Jaramillo Molina, proponente, con las observaciones **a favor**;
- 17 ■ Concejala Katherine Jiménez Flor, con las observaciones **a favor**;
- 18 ■ Concejal Ronal Montenegro Lozada, **a favor**;
- 19 ■ Concejal Danny Mora Armijos, **a favor**;
- 20 ■ Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **a favor**;

21 **Se contabilizan seis (6) votos a favor;**

22 **RESOLUCIÓN NO. 051-SG-GADMPVM-2026.- POR UNANIMIDAD DEL PLENO**
23 **DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE**
24 **MALDONADO, RESUELVE: APROBAR EL ACTA NRO. 156 DE LA SESIÓN**
25 **ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE**
26 **MALDONADO, CELEBRADA EL DÍA JUEVES 05 DE MARZO DE 2026.**

27 **El señor Alcalde:** Siguiente punto del orden del día.

28 **El Secretario General:** **CUARTO PUNTO.-** “4.- *Conocimiento del Informe Nro.*
29 *GADMPVM-CCM-2026-0014, emitido por la Comisión Permanente de Legislación y*
30 *Fiscalización, para su análisis y resolución, respecto a la problemática de la comercialización*
31 *de derechos y acciones que derivan en fraccionamientos de hecho en el cantón Pedro Vicente*
32 *Maldonado, y la eventual adopción de medidas normativas y administrativas para su*
33 *regulación, control y prevención.”*

34 **El señor Alcalde:** Gracias. Bueno, ese es un tema que es bastante polémico. El fraccionamiento
35 de la tierra se inició años anteriores en un sistema que lo pusieron como quintas vacacionales.
36 Se crearon algunos proyectos fuera del área urbana y luego estos proyectos los fue asumiendo
37 la municipalidad. Tenemos alrededor de 25 proyectos urbanísticos que están legalmente ya
38 considerados. Sin embargo, esos proyectos adolecen de muchas fallas que están generando una
39 cantidad de problemática a la ciudad, porque se hicieron los proyectos, pero los sistemas de



Acta No. 158

1 servicios básicos no quedaron hechos conforme a lo que conviene al interés de quienes los
2 compra. Porque ustedes son testigos, yo hablo de frente aquí con la ciudadanía presente. Se
3 hicieron proyectos a los que se les dio un matiz, unas ciertas características de adorno externo,
4 una bonita entrada, una parte recreacional, piscina, toboganes. Sin embargo, se asumió que
5 dentro de los servicios básicos, por ejemplo, en algunos proyectos, no se genere un tema de
6 alcantarillado pluvial y sanitario; únicamente que cumplan con la dotación de biodigestores.
7 Luego, estos proyectos, como ya los asumió la municipalidad, no hablo de todos, algunos no
8 más; hay otros proyectos que sí están todavía administrados por quienes los generaron. Y esos
9 proyectos a los que hago referencia, sin tener una consolidación aún de por lo menos un 70 %,
10 75 %, que dice el COOTAD. La ex empresa de agua y el municipio asumieron el manejo de
11 esos proyectos. Eso ha generado una cantidad de problemas. Contamos también con la presencia
12 del director de Agua Potable, que podría ampliar un poco el tema para conocimiento de los
13 concejales y también el conocimiento del público que está presente. Se los hizo y no tienen las
14 características como para dotar del servicio que se requiere. Lo cual nos genera una serie de
15 problemas. Recuerdo que en la última sesión que mantuvimos con los representantes de las
16 urbanizaciones, cada uno tiene un problema diferente, pero en su mayoría lo que más costoso,
17 es dotarles de alcantarillado pluvial y sanitario, sobre todo sanitarios. Porque los tanques que
18 ponen, primero, que desde el punto de vista técnico no corresponden a biodigestores, sino a
19 tanques biosépticos. Y eso nos genera un problema futuro. Yo no tengo ninguna enemistad, no
20 soy contrario a nadie de los que aspira a hacer un proyecto urbanístico, pero luego que se dé
21 este paso, viene algo todavía más complejo: que se dedicaron algunas personas que tenían
22 fincas, compraron y están dedicándose a vender en derechos y acciones. Entonces, ¿qué es lo
23 que sucede? Aquí en el municipio no hay ninguna documentación que nos garantice que a las
24 personas que les están vendiendo vayan a tener los servicios básicos. ¿Qué ocurre? Una vez que
25 ya le venden a los usuarios, construyen 4, 7, 10 casas y forman directiva. Y esa directiva viene
26 al municipio y dice: “Señor alcalde, señores concejales, queremos servicios básicos, queremos
27 agua, queremos alcantarillado”. Y decimos: “¿Pero quién les vendió?”. Eso ya no importa
28 prácticamente. Pero sí estamos obligados como municipalidad a regular su implantación, a
29 controlar, a fin de que eso no sea un caos al final. Como ejemplo puedo citarles, señores
30 concejales y público que me escuchan, el proyecto que hay a la entrada de Pedro Vicente
31 Maldonado, el proyecto La Cascada. Ese proyecto se inició como un proyecto urbanístico, La
32 Cascada, por el año 2009, pero luego el dueño decide ya no hacer la urbanización, le cambia de
33 nombre. Lógicamente, con complicidad de funcionarios municipales. Le cambia de nombre y
34 de proyecto La Cascada, de proyecto urbanístico La Cascada, a lotización La Cascada.
35 Entonces, este señor, como le cambiaron de denominación, ya no está obligado a entregar con
36 los servicios básicos. ¿Y qué sucede ahora que prácticamente se ha consolidado el proyecto?
37 Han vendido las áreas verdes que estaban contempladas en el proyecto urbanístico, han vendido
38 lo invendible, franjas de protección, y entonces ahora la gente ya no le reclama a quien le vendió.
39 Ahora vienen al municipio y piden infinidad de cosas. Solicitan que el municipio les dote de



Acta No. 158

1 alcantarillado pluvial y sanitario, que el municipio les dote de agua y que intervengan en todo
2 lo que tiene que ver con servicios públicos. Eso es más o menos como para graficarles la
3 situación, lo que está grabando este tema de derechos y acciones. No estamos en contra de nadie
4 que quiera surgir, que quiera trabajar, porque las urbanizaciones o los proyectos de
5 fraccionamiento generan trabajo, generan un movimiento económico importante, pero ¿quién
6 les va a dotar de servicios posteriores a eso? Dicho esto, señores concejales, abro el debate para
7 que planteemos este punto. Está también aquí el procurador síndico, con quien podemos contar
8 con el criterio a fin de que aquí no se genere un malestar diciendo, por ejemplo, que el municipio
9 está en contra; que el municipio está a favor de que se hagan proyectos, pero bien, a fin de que
10 quien los haga, los genere, no genere un problema después a la municipalidad, porque ¿con qué
11 recursos se van a pagar esos sistemas a futuro? Con los recursos de todos los ciudadanos que
12 contribuimos al municipio. Lamentablemente, no todo el tiempo ha habido autoridades con ese
13 criterio de que se respete el ordenamiento territorial. Se hicieron fraccionamientos, como hice
14 al inicio de mi intervención, en zonas que son completamente agrícolas, ganaderas. Yo mismo
15 mantengo un conflicto serio con quienes son mis vecinos. Siembran árboles, siembran plantas
16 alrededor de la cerca y límite como con 34 personas, muchos de ellos no quieren acercarse, dicen
17 que ellos no tienen ganado, lo cual genera un problema serio, porque las ciudades, no crecen
18 así. Las ciudades se van consolidando al entorno, en la periferia donde entra la ciudad y va
19 consolidándose con calles que pueden unirse a futuro. No con proyectos desparramados de un
20 lado y otro. Lo que es muy bonito hoy, podríamos generar un caos por ganar más dinero.
21 También ganan dinero, pero hay que ganarlo con una planificación, ordenados, a fin de que esos
22 proyectos también no les generen problemas a futuro. Señores concejales, se abre el debate para
23 que tratemos este punto, con mucha responsabilidad. Por favor concejal Mónica González, usted
24 tiene el informe, para que nos ayude exponiendo para conocimiento de todos los concejales y
25 quienes están en esta sala.

26 **La concejala Mónica González Jungal:** Gracias, señor alcalde. Sin embargo, señor alcalde,
27 acogiendo sus palabras, yo sí quisiera, para que exista una referencia de por qué se haga la
28 intervención por parte del director de Agua Potable, cuánto nos cuesta, no al municipio, sino al
29 bolsillo del pueblo de Pedro Vicente Maldonado, mantener lo que es el alcantarillado de las
30 urbanizaciones, que no es alcantarillado, sino más bien lo que usted decía, tanques biodigestores
31 o tanques biosépticos.

32 **El señor Alcalde:** Señor director de Agua, nos podría ayudar con un enfoque al respecto de este
33 punto que estamos hablando en este momento.

34 **El Director de Agua Potable y Alcantarillado, Ing. Kleber Cajamarca Quishpe:** Muy
35 buenas tardes, señor alcalde, señores concejales, señores del público presente, compañeros del
36 GAD Municipal Pedro Vicente. Como Dirección de Agua Potable, nosotros estamos
37 actualmente operando 3 sistemas. Estamos operando el sistema de la urbanización Oasis,
38 Cascada Azul etapa 1, etapa 2 y Silanche. Dentro de todos estos sistemas, por ejemplo, Silanche
39 tiene 231 usuarios en agua potable; Cascada Azul tiene 348 usuarios en el tema de agua potable;



Acta No. 158

1 y Oasis tiene 214 usuarios en el tema de agua potable. Pero aquí surge una problemática a la
2 que venimos tratando: el tema de sistemas de alcantarillado sanitario y pluvial. No tienen estos
3 sistemas. Por ejemplo, Silanche solo tiene 39 predios; tienen los famosos biodigestores y,
4 obviamente, dentro de la empresa les han sabido cobrar a estos 39 predios el costo del
5 alcantarillado, que es el costo del 40 % de lo que se paga del consumo de agua potable. Y los
6 ciudadanos, que obviamente tienen su razón, ya vienen pagando por 5 años, 6 años, y el
7 biodigestor comienza a llenarse. Entonces nos dicen: “Bueno, como yo ya pagué por 5 años el
8 tema del alcantarillado, por favor den mantenimiento al biodigestor”. Nosotros el año anterior
9 cotizamos para poder dar el servicio, para las plantas de acá de la ciudad, y la empresa pública
10 o el gobierno municipal más cercano a Pedro Vicente es la empresa de agua de Santo Domingo.
11 Ellos dan el servicio del vacuum. El vacuum tiene un costo de \$ 60 la hora, entonces nosotros
12 tenemos que cancelar desde el momento que sale la empresa. Eso significa que nosotros, 2 horas
13 hasta que venga a Pedro Vicente, ahí suman \$ 120; 2 horas para que se vaya, suman \$ 240; y
14 supongamos que 2 horas más se demoran en dar el servicio o evacuar y todo eso, estamos
15 hablando casi alrededor de \$ 500 en el servicio de evacuar los lodos de cada uno de los
16 biodigestores. Eso conlleva que nosotros prácticamente quebraríamos como gobierno
17 municipal, o por eso seguramente también tuvo problemas en el tema financiero la empresa.
18 Por lo tanto, nosotros a estos usuarios que nos han hecho la solicitud les hemos contestado que
19 nosotros vamos a hacer una actualización de los datos; nosotros ya no vamos a cobrar el servicio
20 de alcantarillado, por ejemplo, a Silanche en estos 39 predios, porque obviamente no nos sale
21 rentable cobrar, no sé, 2 dólares o 1 dólar, digamos, cada mes, y nos toca después de 5 años, 3
22 años, invertir casi \$ 500 en dar mantenimiento a cada biodigestor. Esa es la problemática cuando
23 no se tiene un sistema de alcantarillado sanitario conjuntamente con su planta de tratamiento y
24 se genera este tipo de problemas. Otra de las problemáticas de ahí que nosotros hemos
25 presenciado es que la ubicación de los biodigestores es prácticamente dentro del predio, no está,
26 cercano a la vía, y eso conlleva que este camión biodigestor, el vacío, es un camión pesado;
27 prácticamente nos tocaría ir con el equipo caminero de Obras Públicas, hacer, digamos, una vía
28 de acceso dentro del predio para que ingrese el vacío, porque la distancia de la manguera que
29 tiene el vacío es de 10 metros; la distancia que está el vacío en cada uno de los predios
30 supera los 30 metros que toca ingresar. Toda esa problemática se ha ido constatando. Bueno,
31 también tenemos información de que la empresa pública, la extinta EPMAPA daba un
32 mantenimiento, digamos, periódico con una cuadrilla, cortaba el césped del biodigestor,
33 limpiaba un poco la caja de drenaje, pero con el tiempo se va llenando de lodos, y esos lodos
34 tienen que ser evacuados. Entonces, cotizamos el año anterior más o menos el costo de \$ 500
35 por evacuar los lodos de cada biodigestor, y habría que sacar las cuentas. Por ejemplo, Silanche
36 tiene 39 biodigestores, que les estamos cobrando por años el tema del alcantarillado, entonces
37 ahí nos sumaría; o sea, sería inejecutable como Dirección de Agua Potable y como Gobierno
38 Municipal. Las próximas urbanizaciones, eso es lo que habíamos comentado como la parte
39 técnica, toda urbanización tiene que tener, como dice la normativa, como dice el reglamento,



Acta No. 158

1 los sistemas de agua potable independientes, los sistemas de alcantarillado sanitario que cuenten
2 con su planta de tratamiento, y el sistema de alcantarillado pluvial que cuente con su propia red.
3 ¿Por qué? Porque actualmente las urbanizaciones tienen, por ejemplo, el tema del sistema de
4 alcantarillado pluvial: tienen cunetas, la vía no está con capa de rodadura, solo está con lastre;
5 eso contempla que cada invierno se lava la vía, colapsan las cunetas, no tienen drenajes, los
6 muros de ala para las descargas de las aguas lluvias tampoco están ejecutados, y todos los
7 inviernos lo mismo, se destruyen las vías y tenemos problemas en esa situación. Otro de los
8 problemas que se ha contemplado dentro de las urbanizaciones que les menciono, son de gente
9 de buena condición económica; tienen sus piscinas, digámoslo así, y cada vacación, cada
10 feriado, cada tiempo libre que tienen, bajan a su predio, a su quinta, y eso está bien, pero ellos
11 llenan la piscina. La piscina más o menos tiene unos, no sé, 15 metros cúbicos a 20 metros
12 cúbicos, y nuestra reserva que nos dura 24 horas solo tiene, digamos, 15 metros cúbicos. Eso
13 conlleva que cada vez que alguien llena una piscina, se vacía todo el sistema, y a nosotros nos
14 cuesta porque cada urbanización tiene un sistema de bombeo, es energía eléctrica. Digamos que
15 llegan 10 viviendas que tienen las piscinas y van a llenar las piscinas, y obviamente llaman y
16 dicen: “No tengo agua, ¿por qué no habrá agua?”, y eso se ha generado. Otra de las
17 problemáticas también que tenemos en estas urbanizaciones es, al no haber dado
18 mantenimiento, más de 8 años en las urbanizaciones se han manejado estos sistemas existentes,
19 pero no se ha dado un mantenimiento preventivo del sistema de agua potable. Eso hace que
20 ahorita, actualmente, los sistemas estén próximos a colapsar. Por ejemplo, el tema de las plantas
21 de tratamiento están saturadas, hay que cambiar filtros; el tema eléctrico, de igual manera; hay
22 bombas que están conectadas con variadores de frecuencia a las que no se ha dado
23 mantenimiento; hay bombas que se movilizaron a otra urbanización, y prácticamente es un
24 conflicto en el tema operativo. Por eso es que nosotros nos habíamos reunido con los
25 representantes de las urbanizaciones que estamos operando actualmente y les habíamos
26 propuesto que cada una de esas urbanizaciones forme una junta administradora de agua, ya que
27 se encuentran en la zona rural, y eso les permitiría a cada una de las urbanizaciones operar sus
28 propios sistemas. ¿Cuál es el objetivo de eso? Para que puedan reaccionar de mejor manera.
29 Digámoslo, el día de hoy se quema una bomba; a nosotros como Dirección de Agua Potable nos
30 tocaría hacer todo un proceso: pedir certificaciones, hacer reformas, lanzar procesos de compras
31 públicas, adjudicar, iniciar la fase de recepción, y si no cumplimos pasaría 1 mes, 1 mes y medio,
32 y si se cae el proceso pasarían 2 meses, pero todos los sistemas se quedarían sin agua. En
33 cambio, siendo una junta administradora, cada uno pone su cuota e inmediatamente contratan a
34 la empresa privada y pueden reparar cada uno de estos elementos. Eso también ya se socializó.
35 Nosotros, como Dirección de Agua Potable, hicimos una evaluación de costos operativos.
36 Nosotros como Dirección de Agua Potable, de cada urbanización, más o menos al mes se cobra
37 o se factura \$ 5000, pero realmente la gente paga alrededor de \$ 2000. Eso conlleva que nosotros
38 tengamos una cartera vencida bien elevada. Para ir concluyendo, como recomendación técnica,
39 cada una de estas urbanizaciones debe manejar sus propios sistemas, tanto de agua potable,



Acta No. 158

1 alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial. Deben cumplir lo que dice la normativa, hacer
2 sistemas integrales, sistemas separativos, no sistemas combinados. Y el tema de agua potable
3 también, tratar de hacer las captaciones de un acuífero, no de una fuente superficial, porque
4 actualmente se están contaminando nuestras fuentes superficiales, los ríos, y eso nos complica
5 como Dirección de Agua Potable. Eso sería como para concluir, señor alcalde. Muchas gracias
6 por su atención.

7 **El señor Alcalde:** Concejal Mónica, ayúdenos con el informe de la comisión.

8 **La concejala Mónica González Jungal:** Gracias, señor alcalde. La Comisión de Legislación y
9 Fiscalización, con fecha 17 de marzo de 2026, se reunió con el objeto de tratar el siguiente
10 informe: Análisis e informe sobre el diagnóstico y propuesta de solución a la problemática de
11 los fraccionamientos irregulares y la proliferación de ventas de derechos y acciones en el GAD
12 Pedro Vicente Maldonado, y su coalición con el artículo 472 del Código Orgánico de
13 Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el Plan de Desarrollo y
14 Ordenamiento Territorial (PDOT). Como antecedentes legales, la comisión ha considerado el
15 artículo 226 de la Constitución: Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, los
16 servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán
17 solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley.
18 Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el
19 goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución. El artículo 264 de la misma
20 establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin
21 perjuicio de otras que determine la ley: planificar el desarrollo cantonal y formular los
22 correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación
23 nacional, regional y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y
24 rural. El numeral 2 establece: ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
25 El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo 54,
26 funciones: Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes:
27 establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de
28 urbanización, parcelación, lotización, división y cualquier otra forma de fraccionamiento de
29 conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas
30 comunales. Competencias exclusivas. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados
31 Municipales tendrán las siguientes competencias, sin perjuicio de otras que determine la ley:
32 Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. El artículo 470 establece que
33 el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, en cualquier división o
34 fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario
35 dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados
36 al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, según el caso, se aplicará
37 el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto,
38 que se regularán mediante este código y ordenanzas. Fraccionamiento agrícola. Considérese
39 fraccionamiento agrícola el que afecta terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos



Acta No. 158

1 o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras
2 áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley. Superficie mínima de
3 los predios. Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos, se
4 atenderá a las normas que, al efecto, contenga el Plan de Ordenamiento Territorial. Los notarios
5 y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de
6 fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del Ejecutivo de este nivel de
7 gobierno concedida para el fraccionamiento de los terrenos. La comisión ha analizado también
8 lo que nos dice la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo respecto
9 a los principios. El principio de sustentabilidad: la gestión de las competencias de ordenamiento
10 territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y
11 racional de los recursos y la calidad de vida de las futuras generaciones. La equidad territorial
12 y justicia social: Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán
13 a garantizar a la población que se asiste en él igualdad de oportunidades para aprovechar las
14 opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el buen vivir.
15 Artículo 11. Alcance del componente de ordenamiento territorial: Además de lo previsto en el
16 Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la
17 planificación del ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados
18 observará, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: 3. Los gobiernos
19 autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en
20 esta ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital en urbano y rural y definirán el uso y la
21 gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal
22 o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad
23 del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a
24 los servicios básicos y a los espacios públicos de toda población. Plan de uso y gestión del suelo,
25 además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes
26 de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados
27 municipales y metropolitanos contendrán un Plan de Uso y Gestión del Suelo que incorporará
28 los componentes estructurales y urbanísticos. La habilitación del suelo. La habilitación del suelo
29 es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y
30 edificación, conforme con lo establecido en los planes de uso y gestión del suelo y las
31 ordenanzas correspondientes. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de
32 las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo y
33 es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso. Las atribuciones y
34 obligaciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos para
35 el uso y la gestión del suelo. A los gobiernos autónomos descentralizados municipales, sin
36 perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les
37 corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones: Clasificar el suelo en urbano y rural y
38 establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y
39 las obligaciones correspondientes de acuerdo a lo establecido en la ley. La codificación de la



Acta No. 158

1 Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón
2 Pedro Vicente Maldonado, número 08-2021, en su artículo 34, nos habla del control territorial.
3 La actuación municipal en materia de control y uso de la ocupación del suelo tiene por objeto
4 comprobar que las distintas intervenciones estén de acuerdo con la reglamentación y normativa
5 vigente, así como restablecer, en su caso lo infringido. Restricciones. Fuera del límite urbano
6 establecido, no será permitido abrir calles, subdividir para formar asentamientos, ni levantar
7 construcciones sin la debida autorización del Gobierno Municipal, salvo aquellas que fueran
8 necesarias para la explotación agrícola o para las viviendas de los propietarios y sus
9 trabajadores. El permiso aprobado por el Concejo se protocolizará en la notaría del cantón y se
10 inscribirá en el Registro de la Propiedad. Tal documento, una vez inscrito, constituirá el permiso
11 para ejecutar las obras y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de uso privado,
12 público y comunal a favor del municipio, incluidas todas las instalaciones de servicio público,
13 dichas áreas no podrán enajenarse. Comercialización de lotes, urbanizaciones o
14 fraccionamientos que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones: Los que
15 urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones, que cuenten con planos aprobados
16 y respeten las normas de zonificación, pero que no tengan ordenanza o resolución aprobada por
17 el Concejo, serán sancionados con multa equivalente a 50 remuneraciones básicas unificadas.
18 El comisario ordenará la suspensión inmediata de las obras y el procedimiento para la aplicación
19 de la sanción, previo informe de Planificación y Ordenamiento Territorial. Comercialización de
20 lotes, urbanizaciones sin planos aprobados ni ordenanza o resolución: Los que urbanicen,
21 vendan lotes o construcciones, urbanizaciones, que no cuenten con planos aprobados ni
22 ordenanza o resolución de aprobación, aun cuando respeten la zonificación vigente, serán
23 sancionados con multa equivalente a 60 remuneraciones básicas unificadas, el comisario
24 ordenará la suspensión inmediata de las obras y el procedimiento para la aplicación de la
25 sanción, previo informe de Planificación y Ordenamiento Territorial. Una vez anunciado, señor
26 alcalde, y como se está grabando esta sesión, se ha dado lectura a la base legal que ha servido a
27 los integrantes de la Comisión de Legislación y Fiscalización. Hemos analizado esta
28 problemática, por cuanto, esto para los señores que están aquí presentes, como Gobierno
29 Municipal no nos oponemos a las urbanizaciones; por el contrario, damos apertura al
30 urbanizador que cumpla con los requisitos establecidos en la norma. Sin embargo, señores que
31 están aquí presentes, compañeros concejales, señor alcalde, hemos coincidido en que tenemos
32 espacios físicos fraccionados y que han quedado a la merced de Dios. Entonces, nosotros como
33 concejales estamos en la obligación de velar por los intereses generales, no por los intereses
34 particulares. Vuelvo y repito: saludamos, acogemos y damos la bienvenida a los urbanizadores
35 que cumplan el proceso, el anteproyecto, el proyecto que debe pasar por el Pleno de Concejo y,
36 finalmente, cuando hacemos la recepción, pues que cumpla con servicios básicos, ganando de
37 esta forma así, el usuario. ¿Cuáles son las conclusiones que ha emitido esta comisión? 1) Se
38 evidencia la existencia de una problemática creciente en el cantón Pedro Vicente Maldonado,
39 relacionada con los fraccionamientos irregulares y la comercialización de bienes inmuebles bajo



Acta No. 158

1 la figura de derechos y acciones, especialmente en el suelo rural, en contravención a la
2 normativa vigente. 2) La utilización de la figura de derechos y acciones, aunque legal en el
3 ámbito civil, está siendo empleada de manera indebida para encubrir subdivisiones de hecho
4 que no cumplen con las disposiciones del COOTAD, la LOOTUGS y el Plan de Uso y Gestión
5 del Suelo. Se ha identificado que muchos de estos procesos derivan en asentamientos humanos
6 sin planificación, sin acceso legal a servicios básicos y con potencial generación de conflictos
7 sociales, económicos y legales a futuro. El GAD Municipal cuenta con competencias claras en
8 materia de uso, gestión y control del suelo. Sin embargo, existen limitaciones operativas y
9 jurídicas para intervenir en etapas tempranas cuando no se evidencian obras físicas. Las
10 acciones de control y sanción iniciadas por la dirección competente constituyen un avance
11 importante, pero requieren fortalecer, mediante criterios técnicos y jurídicos unificados, que
12 permitan sancionar de manera efectiva las infracciones relacionadas con urbanizaciones no
13 autorizadas. Se determina la necesidad de mejorar los mecanismos de información al ciudadano,
14 especialmente a los compradores de buena fe, quienes en muchos casos desconocen las
15 implicaciones legales y técnicas de adquirir derechos y acciones. Y finalmente, dentro de las
16 conclusiones, es fundamental la articulación interinstitucional entre el GAD Municipal, notaría
17 y el Registro de la Propiedad, a fin de prevenir la consolidación de prácticas irregulares. ¿Cuáles
18 son las recomendaciones que ha emitido esta comisión?: 1) Poner en conocimiento del Pleno
19 del Concejo Municipal el presente informe para su análisis y resolución, a fin de que se examine
20 la problemática relacionada con la comercialización de derechos y acciones que derivan en
21 fraccionamientos de hecho y se evalúe la adopción de medidas normativas y administrativas
22 orientadas a regular, controlar y prevenir estas prácticas en el cantón. 2) Ratificar que la figura
23 de transferencia de derechos y acciones contemplada en el Código Civil, y esto es importante,
24 bajo ningún concepto faculta la subdivisión física o material de predios en el cantón Pedro
25 Vicente Maldonado, debiendo ajustarse obligatoriamente a las normas de orden público
26 establecidas en el COOTAD y en la LOOTUGS. 3) Disponer que en los procesos de recaudación
27 de alcabalas se incorpore un mecanismo formal de notificación o aceptación expresa por parte
28 del adquirente, en el que se informe sobre la imposibilidad de individualizar el predio si no
29 cumple con el área mínima de 10.000 m², por ser área rural; la eventual inexistencia de acceso
30 a servicios básicos cuando ha sido producto de fraccionamientos de derechos y acciones con
31 fines comerciales; y las limitaciones legales derivadas del uso de suelo. 4) Solicitar al Registro
32 de la Propiedad que en la emisión de certificados se incluya una advertencia sobre que la figura
33 de transferencia de derechos y acciones contemplada en el Código Civil bajo ningún concepto
34 faculta la subdivisión física o material de predios en el cantón Pedro Vicente Maldonado; la no
35 autorización de subdivisiones en predios producto de derechos y acciones; y la no autorización
36 de fraccionamientos mediante derechos y acciones. Aquí sí quiero hacer una aclaración. Cuando
37 decimos la no autorización de fraccionamientos mediante derechos y acciones, aquí habrá
38 personas que me darán la razón cuando ustedes saben que en derechos y acciones son dueños
39 de todo y, a la vez, son dueños de nada. Entonces, ¿qué es lo que sucede en estos



Acta No. 158

1 fraccionamientos? Ponen los límites como si fuera una compraventa normal. 5) Gestionar
2 mecanismos de cooperación interinstitucional con la notaría del cantón, a fin de promover la
3 inclusión de advertencias informativas en los actos de transferencia de derechos y acciones. 6)
4 Emitir un comunicado a la notaría del cantón indicando que los lotes producto de
5 fraccionamiento o subdivisiones con fines comerciales que no cumplan con la medida de 10.000
6 m² y sin haber obtenido los permisos municipales no podrán acceder a servicios básicos por
7 parte del GAD Municipal, por cuanto la responsabilidad de proveer dichos servicios es del
8 urbanizador. 7) Fortalecer los procesos de control territorial mediante operativos conjuntos entre
9 las direcciones de Planificación, Gestión Ambiental, Procuraduría Síndica y Comisaría
10 Municipal, realizando controles en los casos donde ya existen indicios de urbanizaciones; es
11 decir, donde se pueda mirar apertura de vías, construcciones, servicios irregulares, entre otros.
12 8) Unificar criterios técnicos y políticos para la elaboración de informes que sustenten los
13 procedimientos administrativos sancionadores, garantizando el debido proceso y la seguridad
14 jurídica. 9) Disponer a la Unidad de Rentas la recopilación obligatoria de información completa
15 de los adquirentes de derechos y acciones al momento de emitir los títulos de crédito por
16 concepto de plusvalía o alcabala; esto es: domicilio, correo electrónico y teléfono, con el fin de
17 facilitar los procesos de notificación dentro del procedimiento administrativo. También hemos
18 considerado solicitar asesoramiento técnico y jurídico a la Superintendencia de Ordenamiento
19 Territorial, Uso y Gestión del Suelo, con el propósito de fortalecer las acciones municipales en
20 el control del uso del suelo. Notificar la presente resolución a la Dirección Provincial del
21 Consejo de la Judicatura, a fin de que en el ejercicio de sus facultades de control y vigilancia
22 sobre el servicio notarial se tomen las medidas preventivas y correctivas necesarias para
23 asegurar que los notarios del cantón Pedro Vicente Maldonado en estricto cumplimiento a las
24 prohibiciones establecidas en los artículos 471 y 472 del COOTAD, evitando así perjuicio a la
25 fe pública y al ordenamiento territorial. Esto, señor alcalde, compañeros concejales, personas
26 que nos acompañan, es el informe de manera completa y detallada que ha levantado la Comisión
27 de Legislación y Fiscalización. Me he dado tiempo de hacer la lectura de todo, por cuanto
28 existen especulaciones de que este Gobierno o esta administración quiere frenar lo que para
29 ustedes es un derecho: la transferencia respecto a derechos y acciones. Dejando en claro como
30 presidenta de la comisión, como integrante de la misma, y aquí en el Pleno del Concejo, que
31 todo queda mediante actas, no nos oponemos a que exista o que se dé la figura de transferencia
32 de derechos y acciones. Eso es un acto ilegal e inconstitucional. Jamás este Pleno del Concejo
33 podría legislar respecto a normas ya establecidas como en la Constitución, el COOTAD, la
34 LOTUGS; es decir, norma suprema. Hasta aquí, señor alcalde, el informe de la Comisión de
35 Legislación y Fiscalización.

36 **El señor Alcalde:** Gracias, concejala Mónica González. Quisiera hacer también mención algo
37 que ocurrió hace pocos días: la SOT, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, nos ha
38 notificado sobre el tema de fraccionamientos irregulares; este municipio ya podría ser
39 sancionado. Lo bueno fue que no correspondían los lotes que nos estaban notificando a predios



Acta No. 158

1 de Pedro Vicente Maldonado, sino del cantón Puerto Quito. Todos esos lotes que hacía
2 referencia correspondían a áreas rurales de Puerto Quito, con nombre y apellido de las
3 urbanizaciones, pero que no correspondían a un área de expansión urbana. De tal forma que en
4 los siguientes días seguramente, probablemente, también podríamos ser nosotros ya notificados
5 y sancionados como municipio por permitir estos fraccionamientos que no están en una franja
6 de expansión. Señor procurador síndico, ha solicitado la palabra para extender un poco más el
7 informe a los señores concejales y la ciudadanía que está presente.

8 **El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora:** Gracias, señor alcalde, señores
9 concejales, compañeros funcionarios de la institución municipal, distinguida audiencia presente
10 en esta sesión extraordinaria del Pleno del Concejo Municipal de este cantón Pedro Vicente
11 Maldonado. La comisión ha emitido el correspondiente informe de sustentación, como han
12 escuchado de la intervención y disertación hecha por su presidenta, la concejala Mónica
13 González, de manera que me ha sido requerido el correspondiente criterio jurídico sobre el
14 análisis y el control en la transferencia de los derechos y acciones en este cantón. En efecto,
15 mediante informe número 24, de fecha 06 de abril de 2026, he suscrito una vez más el informe
16 jurídico que le corresponde a la dirección a mi cargo y en la calidad que ostento en esta
17 institución municipal como procurador síndico. Señores concejales, señor alcalde y público
18 presente en general, a través de la Unidad de Seguridad Ciudadana y Control del Espacio
19 Público, también conocida como la Comisaría Municipal, y las direcciones de Planificación y
20 de Ambiente, nos hemos activado; hemos hecho una planificación respecto al control del
21 ordenamiento territorial. Hago hincapié en esto, señor alcalde y señores concejales, porque en
22 virtud de esa facultad y competencia exclusiva establecida en el artículo 264 de la Constitución
23 y 55 del COOTAD, hemos acudido sobre todo a aquellos nombres comerciales que libre y
24 espontáneamente circulan a través de páginas web o a través de redes sociales, en las que ofertan
25 determinados lotes de 1.000 m² de superficie y a un costo de mercado que rodea los 15.000
26 dólares. Al acudir a varios de ellos, primero incurrieron en la infracción administrativa de
27 obstaculización del control que le corresponde a la institución municipal en varios de los
28 proyectos, no en todos. Agradezco a quienes han colaborado con la autoridad de control, pero
29 es necesario mencionar que algunos intentaron cerrar la puerta o, ya sabiendo que íbamos al
30 sitio de la inspección, no nos permitieron el ingreso, no colaboraron con esta administración
31 municipal, con esta institución, para que realice la verificación in situ de lo que está
32 aconteciendo alrededor de los derechos y acciones. De manera que el documento, y bajo la
33 figura legal que existe en nuestro Código Civil ecuatoriano, se transfiere en derechos y acciones,
34 pero en la práctica se delimitan cuerpos ciertos con linderos, con construcciones, incluso con
35 afectaciones significativas a franjas de protección desvíos de cauces hídricos, que lo hemos
36 comprobado a través de la Dirección de Planificación, a través de la Dirección de Ambiente; y
37 además, en algunos de ellos, se han creado sistemas de distribución de agua que no tienen
38 autorización del Ministerio de Agua y Ambiente, el MAATE, antes conocido también como
39 Secretaría del Agua. Todos estos elementos nos conllevan a concluir que la infracción
40 administrativa por la cual se han aperturado procesos administrativos sancionadores, a través
41 del órgano instructor y en lo posterior para la respectiva sanción a través del órgano sancionador,



Acta No. 158

1 son los artículos 301, 302, 303 y 304 del Plan de Uso y Gestión del Suelo. En la entrevista que
2 ofreció públicamente la autoridad de este cantón se mencionó que esta administración está
3 prohibiendo que se comercialice la transferencia a través de derechos y acciones. Es necesario
4 puntualizar, como ya lo dijo la comisión, la presidenta, y lo conocen los señores concejales que
5 han debatido este tema: no hemos negado la transferencia de derechos y acciones, pero sí
6 estamos iniciando los procesos administrativos sancionadores, al menos contra 8 procesos de
7 urbanización sin autorización, 8 procesos de comercialización de lotes sin autorización. Estos
8 proyectos son urbanizaciones que no cuentan con los permisos municipales y es una de las
9 facultades exclusivas de la institución municipal en ordenamiento territorial. Además, no es un
10 asunto normativo nuevo para este cantón. Algunos compartían fuera de debate, fuera de sesiones
11 de comisión, fuera de oficina, cómo se ha construido Quito, cómo se han construido las grandes
12 ciudades, pero cómo se va construyendo Pedro Vicente Maldonado, con más de 25 proyectos
13 urbanísticos que el Pleno del Concejo Municipal en administraciones anteriores aprobó
14 mediante ordenanzas y dentro de las ordenanzas, pese a que se reguló la construcción de obras
15 de infraestructura, muchas de esas obras son fallidas. No se diga cuando hemos hecho una
16 primera inspección en el año 2024 en el sector de Andoas, donde se comercializaron más de
17 200 lotes bajo la figura de derechos y acciones. Hoy en día existen calles aperturadas, existen
18 ciertos servicios básicos, existen escrituras de derechos y acciones donde el vendedor se
19 comprometió a brindar al menos 2 servicios básicos: la energía eléctrica y el sistema de agua.
20 Son escrituras, si la memoria no me traiciona, que se suscribieron en el año 2021. Aquí hay
21 gente entre el público. Recurre el año 2026 y no cumplieron ni con lo que ofrecieron en un
22 instrumento público de transferencia de dominio a través de derechos y acciones. De manera
23 que sí existe una problemática real y sobre todo creciente. Me he permitido pedir a la Unidad
24 de Rentas de la Dirección Financiera, el corte de alcabalas, la liquidación de alcabalas que se
25 ha efectuado en el año que feneció, ejercicio fiscal 2025, donde se reportaron 318 transferencias
26 de dominio mediante derechos y acciones, de las cuales me he tomado el tiempo de revisar,
27 porque quedan aquí las copias de la minuta, las copias de los certificados del Registro de la
28 Propiedad y otros documentos habilitantes para la liquidación de alcabala, que me demuestran
29 que estos 318 procesos de transferencia de dominio mediante derechos y acciones, al menos
30 300 corresponden a este tipo irregular de comercialización de lotes sin obtener el permiso
31 municipal, el permiso habilitante para uso y ocupación del suelo. En otras palabras, se tratarían
32 de urbanizaciones, y son casos recurrentes. Por la confidencialidad, por la protección de datos
33 personales, por más que esta sesión del Pleno sea de orden público, me limito, señores
34 concejales, y ustedes tienen su respectiva documentación para este debate, los nombres y
35 apellidos hasta que no sean instaurados, notificados por seguridad jurídica, debido al proceso
36 de derecho a la defensa. En este pleno les solicito, señores concejales, para que no se muestren
37 nombres y apellidos de aquellas personas que recurrentemente han hecho ventas de derechos y
38 acciones, pero que sí se considere para el análisis, porque esto nos da una radiografía clara de
39 lo que la comisión ha expuesto. En Pedro Vicente Maldonado existe una creciente problemática
40 de la transferencia de derechos. Además, con el Ejecutivo de este cantón hemos tenido y hemos
41 consensuado esta opinión técnica y legal de que sobre el Gobierno Municipal, que tiene el



Acta No. 158

1 control del uso y la ocupación del suelo, existen otras instancias que, si nosotros no controlamos,
2 si nosotros no juzgamos, no sancionamos, los sancionados es la institución municipal y sus
3 personeros. El alcalde ya lo mencionó, la comisión mencionó también, y parte del informe
4 consta en las facultades de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial. Cuando esta
5 institución concurra al territorio, porque llegan a hacer las inspecciones, de oficio o a petición
6 de parte, y verifique, volviendo al ejemplo que exponía de antaño, pese a que el Plan de Uso y
7 Gestión del Suelo, aprobado en el año 2019, en sus artículos 300 y siguientes, ya contempló la
8 sanción administrativa para la comercialización de lotes bajo estas figuras, omitiendo los
9 permisos municipales urbanísticos, en la actualidad tenemos este tipo de problemática que
10 afrontar. Por eso, señor alcalde y señores concejales, desde el área que regento, en forma
11 conjunta, hemos iniciado varias inspecciones y tenemos planificado continuar. Y quisiera
12 también pedirle al público presente, algunos entiendo que fuguen como propietarios de lotes de
13 10 hectáreas, de 1 hectárea, y lo más recurrentes señores concejales, es que la mayoría de estas
14 transferencias de dominio, que en el 2025 se hicieron 318, y en lo que va del 2026 se han hecho
15 74 transferencias de derechos y acciones, los más recurrentes que todas estas ventas,
16 precedieron con una resolución administrativa en la que pidieron autorización de
17 fraccionamiento rural, donde sí cumplieron con la parte técnica y la parte legal, es decir, las
18 superficies mínimas para el suelo rural de 1 hectárea. Es más grave aún, cuando hemos acudido
19 a las inspecciones y sobre 1 hectárea o más, se han levantado más de una construcción y hemos
20 encontrado a propietarios de esas viviendas, indicando de que ellos han comprado 1000 metros,
21 500 metros o 600 metros, cuando nosotros les hemos pedido el título de propiedad y les hemos
22 hecho notar que pertenecen a una comunidad de propietarios, que son copropietarios, es decir,
23 son dueños de una cosa abstracta, donde no puede definirse en cuerpo cierto cuáles son los
24 límites ni cuál es la superficie exacta de su terreno. De manera que quienes estamos en
25 funciones, por la responsabilidad que acarrea el puesto que ocupamos, vamos a continuar y
26 esperamos también la colaboración de los propietarios para que las inspecciones se puedan
27 llevar a cabo conforme a la planificación que internamente manejamos. Otra situación que se
28 nos está presentando. Nosotros hemos acudido con los respectivos sellos de clausura o
29 suspensión, porque lógicamente durante las inspecciones hemos solicitado permisos de
30 movimiento de tierra, permisos para aprovechamiento de los árboles, en el caso que hemos
31 encontrado, tala de caña guadua, tala de árboles o aprovechamiento de árboles maderables. En
32 ninguno de los casos se nos ha presentado permisos de construcción, permisos para tala de
33 árboles y más grave aún los movimientos de tierra o las construcciones que se han levantado y
34 se siguen levantando. Una última cosa para concluir mi intervención es que esta es una medida
35 de ordenamiento territorial en el control del suelo para toda la jurisdicción cantonal de Pedro
36 Vicente Maldonado sin excepción. Y agradezco públicamente señor alcalde, señores concejales,
37 el respaldo político, el respaldo técnico, el respaldo legislativo y ejecutivo que ustedes están
38 dando a este proceso de control, con la firmeza y la responsabilidad que esta situación amerita.
39 Porque aquí no se ha dedicado canción alguna o inspección de campo alguna, porque se trata
40 de que sean familiares de alguna de las autoridades de elección popular. Hemos acudido a todos
41 los lugares donde hemos tenido conocimiento de que existe la comercialización y la principal



Acta No. 158

1 fuente para acudir a estos sitios ha sido la promoción que ustedes mismos hacen a través de las
2 redes sociales y ha sido la información que nos ha proporcionado la unidad de rentas con la
3 liquidación de acabalas. De manera que hasta el momento no se han devuelto con negativas
4 motivadas de liquidación de acabalas, se ha suspendido y esa es una claridad para aquellos que
5 tienen trámites de liquidación de alcabalas por derechos y acciones. Se ha suspendido porque
6 previamente hemos hecho control en el sitio, se ha suspendido porque hemos requerido la
7 información al registro de la propiedad y todos los casos que están en la unidad de rentas para
8 hacer liquidada la acabala tienen antecedentes de haber realizado 2, 3, 4 o más transferencias
9 de dominio anteriores sobre el mismo predio bajo la figura de derechos y acciones. En otras
10 palabras, están usando varios promotores urbanísticos, la figura del Código Civil de derechos y
11 acciones para encubrir una subdivisión de hecho, para evadir el control municipal y para
12 promover la constitución de urbanizaciones, de asentamientos humanos irregulares como el que
13 ustedes conocen y al que estamos llamados a intervenir, y ha sido el último al que hemos
14 concurrido y hemos dejado clausurando: el caso de Brisas del Noroccidente, que data de más
15 de 15 años de haberse constituido y sigue creciendo a la vista y paciencia de quienes estamos
16 en funciones por las administraciones de turno. De manera que el control continuará y
17 esperemos que también tengamos la colaboración de quienes quieren comercializar el suelo,
18 que lo hagan cumpliendo las reglas que este cantón tiene expresamente definidas a través de su
19 Plan de Uso y Gestión del Suelo, a través de su PDOT, Plan de Desarrollo y Ordenamiento
20 Territorial. Gracias, señor alcalde y señores concejales.

21 **El señor Alcalde:** Gracias, señor procurador síndico de la institución. Quisiera hacer una
22 aclaración, señores miembros del Concejo y al público que está presente. Se me acusa a mí de
23 que yo tengo algún proyecto urbanístico de fraccionamiento. No tengo ningún proyecto
24 urbanístico de fraccionamiento, no es mi hábito, no es mi trabajo ese, porque entiendo que
25 cuando se hace ese proyecto hay que hacerlo cumpliendo las normas. Tengo una propiedad de
26 emprendimiento hace más de 15 años y no se ha subdividido. Probablemente, si tuviese la
27 mentalidad de algunos que han iniciado esos procesos, ya hubiese acabado de vender, pero no
28 ha sido esa mi iniciativa. Les pido que actúen de buena fe. A las personas que actúan de buena
29 fe les va bien en la vida, y no nos involucren en este problema que están generando ustedes.
30 Cuando ya acaban de vender los derechos y acciones, probablemente iniciarán con otra finca o
31 se irán y dejarán el problema para quienes adquieran esos proyectos y para el municipio. De tal
32 forma que ponerme al frente de este problema es actuar con responsabilidad, sin omitir esta
33 responsabilidad que yo tengo y también del Concejo Municipal, a quienes agradezco
34 públicamente por su posición de hacer las cosas respetando la ley, la Constitución y, sobre todo,
35 el COOTAD que regula los fraccionamientos en el sector rural y en el sector urbano. Señores
36 concejales, abro el debate para que puedan intervenir. El señor concejal Javier Jaramillo ha
37 solicitado el uso de la palabra. Proceda.

38 **El concejal Javier Jaramillo Molina:** Gracias, señor alcalde. Aparte del fundamento técnico
39 y legal que se ha expuesto y del análisis realizado, quiero hacer mención al articulado de la Ley
40 Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Específicamente, el artículo 95
41 habla sobre la Superintendencia: “Créase la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso



Acta No. 158

1 y Gestión del Suelo para la vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de
2 todos los niveles de gobierno y del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y
3 desarrollo urbano que realizan los gobiernos autónomos descentralizados municipales y
4 metropolitanos dentro del marco de sus competencias”. La Superintendencia de Ordenamiento
5 Territorial, Uso y Gestión del Suelo será una entidad técnica de vigilancia y control con
6 capacidad sancionatoria, personería jurídica de derecho público y patrimonio propio, que
7 funcionará de forma desconcentrada e independiente. Tendrá autonomía administrativa,
8 económica y financiera; formará parte de la Función de Transparencia y Control Social y será
9 dirigida, organizada y representada por la o el superintendente. La Superintendencia se
10 organizará y funcionará conforme con el reglamento interno que se dicte para el efecto. El
11 artículo 96 establece las atribuciones de esta Superintendencia. Me referiré específicamente a
12 los siguientes numerales: 5. Controlar que los gobiernos autónomos descentralizados
13 municipales y metropolitanos impongan las sanciones administrativas previstas en esta ley. 6.
14 Imponer las sanciones que correspondan por incumplimiento de las disposiciones contenidas en
15 la presente ley y demás normativa vigente que regule el ordenamiento territorial, el uso y la
16 gestión del suelo, el hábitat y la vivienda. 8. Llevar un registro de los planes de desarrollo y
17 ordenamiento territorial formulados por los gobiernos autónomos descentralizados. Asimismo,
18 quiero hacer mención al artículo 583 del COOTAD, que trata sobre la distribución del costo del
19 alcantarillado. Establece que el valor total de las obras de alcantarillado que se construyan en
20 un municipio será íntegramente pagado por los propietarios beneficiados, en la siguiente forma:
21 en las nuevas urbanizaciones, los urbanizadores pagarán el costo total o ejecutarán por su cuenta
22 las obras de alcantarillado necesarias, así como pagarán o construirán por su cuenta los
23 subcolectores requeridos para conectarse con los colectores existentes. Para el pago del costo
24 total de los colectores existentes o de los que se construyan en el futuro, en las ordenanzas de
25 urbanización se establecerá una contribución por metro cuadrado de terreno útil. Con esto, y
26 para acotar el informe de la Comisión de Legislación y Fiscalización, acogiendo las palabras de
27 la concejal presidenta de esta comisión, no es que estamos en contra de la transferencia por
28 derechos y acciones; sin embargo, desde la norma superior, como es la Constitución, la Ley
29 Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, la Ley Orgánica de Tierras y
30 Territorios Ancestrales, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y
31 Gestión del Suelo, el COOTAD y la ordenanza de aplicación del Plan de Uso y Gestión del
32 Suelo, existen restricciones, infracciones y sanciones. En ese caso, lo que se busca es que se
33 cumpla lo ya establecido; no se está creando nada nuevo, sino aplicando la normativa vigente,
34 de manera que no se vulneren disposiciones y que la provisión de servicios básicos y de
35 saneamiento ambiental se realice en cumplimiento de la responsabilidad del promotor de la
36 urbanización o de los proyectos de habilitación del suelo. En ese sentido, señor alcalde y
37 compañeros de este órgano legislativo, en apego a lo establecido en el artículo 57, literal a), que
38 regula las atribuciones del Concejo Municipal, esto es, el ejercicio de la facultad normativa
39 mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y en su literal d),
40 que establece la facultad de expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias
41 para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos de particulares, con esto



Acta No. 158

1 quiero mocionar para que se acojan las recomendaciones emitidas por la Comisión de
2 Legislación y Fiscalización. Adicionalmente, sugiero incorporar una recomendación, como
3 numeral 12, en la que se establezca que los funcionarios o técnicos de la Dirección de
4 Planificación y Ordenamiento Territorial, en sus informes correspondientes a la aprobación de
5 fraccionamientos en zona rural y zona rural de expansión urbana, adviertan a los solicitantes
6 sobre las restricciones, infracciones y sanciones previstas en los artículos 70, 284, 285, 291,
7 293, 298, 300, 301, 302 y 303 de la Codificación de la Ordenanza de la Actualización de la
8 Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado, Nro. 008-
9 2021.

10 **El Alcalde:** Muchas gracias señor concejal Javier Jaramillo, señores concejales están en uso de
11 la palabra. El concejal Ronal Montenegro ha solicitado el uso de la palabra. Proceda.

12 **El concejal Ronal Montenegro Lozada:** Gracias, señor alcalde. Al ser una competencia
13 exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal planificar y controlar el uso y
14 ocupación del suelo urbano y rural, los compañeros ya han dado lectura a la base legal. De mi
15 parte, queda claro que, como legisladores, no estamos en contra del desarrollo de urbanizaciones
16 o de la comercialización de lotes de terreno en el cantón, siempre que se realice de manera
17 responsable y en cumplimiento de la normativa legal. Debe considerarse también que existe una
18 instancia superior, como la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del
19 Suelo, que, ante infracciones en el ejercicio de esta competencia, puede establecer sanciones.
20 En consecuencia, de existir sanciones por parte de la Contraloría General del Estado, los
21 responsables por acción u omisión seríamos todos los miembros de este órgano legislativo. Con
22 esta base legal y el análisis correspondiente, apoyo la moción, acogíendome a las
23 recomendaciones de la Comisión de Legislación y Fiscalización.

24 **El Alcalde:** Gracias señor concejal Ronal Montenegro ¿Hay algún otro pedido de palabra en
25 este punto? (...) Señor procurador síndico ha solicitado el uso de la palabra. Proceda.

26 **El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora:** Quisiera pedir al proponente de la
27 moción que, previo a la votación, y considerando que esta se fundamenta en las
28 recomendaciones de la Comisión, se disponga, a través de Secretaría General, la lectura de cada
29 una de dichas recomendaciones. Asimismo, se requirió criterio jurídico, y me permití
30 recomendar, a través de Secretaría General, a este Pleno del Concejo Municipal, que, además
31 de las recomendaciones de la Comisión —respecto de algunas de las cuales discrepo—,
32 recomiendo se conforme una comisión técnica. La ordenanza de funcionamiento de este Pleno
33 permite la conformación de comisiones técnicas con participación del órgano legislativo a través
34 de dos representantes y también delegados del Ejecutivo, para realizar un análisis más detenido
35 y minucioso del Plan de Uso y Gestión del Suelo y del Plan de Ordenamiento Territorial, a fin
36 de proponer ajustes normativos, como los relacionados con el coeficiente de uso del suelo
37 (CUS) y el coeficiente de ocupación del suelo (COS), que permitan un mejor control territorial
38 y brinden reglas claras para el desarrollo de proyectos urbanísticos. Por ejemplo, en
39 fraccionamientos rurales, si bien la superficie mínima es de 10.000 m², es necesario considerar
40 la vocación agrícola del suelo. En el cantón Pedro Vicente Maldonado, debe analizarse qué tipo



Acta No. 158

1 de producción o actividad agropecuaria se puede desarrollar en una hectárea, a fin de evitar que
2 se generen múltiples construcciones destinadas a vivienda o recreación, desnaturalizando el uso
3 agrícola del suelo, considerando que es zona rural y por eso también está la dirección de
4 Planificación, por si las dudas está mapeado el cantón, clasificado el suelo donde se permite la
5 implementación sobre el tratamiento especial, pero aquí se viene desarrollando con permiso o
6 sin permiso, que es más grave aún proyectos urbanísticos en suelos absolutamente de acuerdo
7 al PUGS con vocación agrícola. Por tal razón mi pedido señor alcalde, si se acoge esta petición,
8 que a través de secretaría se de lectura a las recomendaciones conforme a la moción que ha
9 planteado el concejal Javier Jaramillo y de considerarlo procedente, como asesor de esta
10 institución he solicitado en mi criterio la conformación de una comisión técnica, si se acoge en
11 buena hora caso contrario queda disposición señores concejales.

12 **El Alcalde:** Por favor ayúdeme leyendo las recomendaciones para conocimiento de los
13 concejales y del público que está presente.

14 **El Secretario General:** Señor alcalde, en atención al pedido del procurador síndico, procedo a
15 dar lectura a las recomendaciones contenidas en el Informe Nro. GADMPVM-CCM-2026-
16 0014, de fecha 17 de marzo de 2026, que en su parte pertinente establece: “6. Recomendaciones:
17 *La Comisión, en consenso y amparada en lo dispuesto en el artículo 326 del COOTAD y el*
18 *artículo 30 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal de*
19 *Pedro Vicente Maldonado, en el marco de la sesión ordinaria realizada, procedió a conocer y*
20 *abordar el tema objeto del presente informe, emitiendo las siguientes recomendaciones: 1)*
21 *Poner en conocimiento del Pleno del Concejo Municipal el presente informe, para su análisis*
22 *y resolución, a fin de que se examine la problemática relacionada con la comercialización de*
23 *derechos y acciones que derivan en fraccionamientos de hecho, y se evalúe la adopción de*
24 *medidas normativas y administrativas orientadas a regular, controlar y prevenir estas*
25 *prácticas en el cantón. 2) Ratificar que la figura de transferencia de “derechos y acciones”*
26 *contempladas en el código civil bajo ningún concepto faculta la subdivisión física o material*
27 *de predios en el cantón Pedro Vicente Maldonado, debiendo ajustarse obligatoriamente a las*
28 *normas de orden público establecidas en el COOTAD y la LOTUGS. 3) Disponer que, en los*
29 *procesos de recaudación de alcabalas, se incorpore un mecanismo formal de notificación o*
30 *aceptación expresa por parte del adquirente, en el que se informe sobre: (-) La imposibilidad*
31 *de individualizar el predio si no cumple con el área mínima de 10.000 m2 por ser área rural.*
32 *(-) La eventual inexistencia de acceso a servicios básicos cuando ha sido producto de*
33 *fraccionamientos de derechos y acciones con fines comerciales. (-) Las limitaciones legales*
34 *derivadas del uso de suelo. 4) Solicitar al Registro de la Propiedad que, en la emisión de*
35 *certificados, se incluya una advertencia sobre: (-) La figura de transferencia de derechos y*
36 *acciones contemplados en el Código Civil, bajo ningún concepto faculta la subdivisión física o*
37 *material de predios en el cantón Pedro Vicente Maldonado. (-) La no autorización de*
38 *subdivisiones en predios producto de derechos y acciones. (-) La no autorización de*
39 *fraccionamientos mediante derechos y acciones. 5) Gestionar mecanismos de cooperación*



Acta No. 158

1 *interinstitucional con la notaría del cantón, a fin de promover la inclusión de advertencias*
2 *informativas en los actos de transferencia de derechos y acciones. 6) Emitir un comunicado a*
3 *la Notaría del cantón, que los lotes producto de fraccionamiento o subdivisiones con fines*
4 *comerciales que no cumplan con la medida de 10.000 m² y sin haber obtenido los permisos*
5 *municipales, no podrán acceder a servicios básicos por parte del GADMPVM, por cuanto la*
6 *responsabilidad de proveer dichos servicios es el urbanizador. 7) Fortalecer los procesos de*
7 *control territorial mediante operativos conjuntos entre las direcciones de Planificación,*
8 *Gestión Ambiental, Procuraduría Síndica y Comisaría Municipal, priorizando los casos donde*
9 *ya existan indicios de urbanización (apertura de vías, construcciones, servicios irregulares,*
10 *etc.). 8) Unificar criterios técnicos y jurídicos para la elaboración de informes que sustenten*
11 *los procedimientos administrativos sancionadores, garantizando el debido proceso y la*
12 *seguridad jurídica. 9) Disponer a la Unidad de Rentas la recopilación obligatoria de*
13 *información completa de los adquirentes de derechos y acciones, al momento de emitir los*
14 *títulos de crédito por concepto de plusvalía o alcabala, (domicilio, correo electrónico,*
15 *teléfono), con el fin de facilitar los procesos de notificación dentro de los procedimientos*
16 *administrativos. 10) Solicitar asesoramiento técnico y jurídico a la Superintendencia de*
17 *Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, con el propósito de fortalecer las acciones*
18 *municipales en el control del uso del suelo. 11) Notificar el contenido de la presente resolución*
19 *a la Dirección Provincial del Consejo de Judicatura a fin de que, en el ejercicio de sus*
20 *facultades de control y vigilancia sobre el servicio notarial, se tomen las medidas preventivas*
21 *y correctivas necesarias para asegurar que los notarios del cantón Pedro Vicente Maldonado*
22 *en estricto cumplimiento a las prohibiciones establecidas en el artículo 471 y 472 del COOTAD,*
23 *evitando así el perjuicio a la fe pública y al ordenamiento territorial. 12) Promover campañas*
24 *informativas dirigidas a la ciudadanía sobre los riesgos legales y técnicos de adquirir bienes*
25 *mediante derechos y acciones en zonas no regularizadas, a través de la Dirección de*
26 *Responsabilidad Social, Cultura, Deporte y Comunicación y cualquier otro medio informativo.*
27 *13) Solicitar a Asesoría Jurídica emitir informe jurídico sobre la procedencia de emitir*
28 *resolución con las recomendaciones expuestas en el presente informe.” Hasta aquí la lectura de*
29 las recomendaciones del presente informe, señor alcalde y señores concejales.

30 **El señor Alcalde:** Gracias, señor secretario. El concejal Javier Jaramillo quisiera conocer si
31 dentro de su moción podría incluir la conformación de la Comisión Especial que deberíamos ya
32 una vez proceder en este momento para no dejar cabos sueltos y empiecen a trabajar en esta
33 articulación.

34 **El concejal Javier Jaramillo Molina:** Gracias. Únicamente como manifesté dentro de mi
35 moción como un numeral más, el 14 sería en este caso, lo que manifesté como una
36 recomendación más de que los funcionarios o técnicos de la Dirección de Planificación y
37 Ordenamiento Territorial en sus informes correspondientes a la aprobación de fraccionamientos
38 en la zona rural y zona rural de expansión urbana adviertan a los solicitantes sobre las
39 restricciones, infracciones y sanciones establecidas en los artículos 70, 284, 285, 291, 293, 298,



Acta No. 158

1 300, 301, 302, 303 de la codificación de la ordenanza de actualización de la aplicación del plan
2 de uso y gestión del suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado, número 08-2021. En base a la
3 solicitud del procurador síndico, señor alcalde, debo manifestar nosotros como órgano
4 legislativo, dentro de la ordenanza presupuestaria para el año pasado, asignamos partida y se
5 ejecutó la contratación de un equipo multidisciplinario para lo que es la actualización del plan
6 de desarrollo y ordenamiento territorial y el plan de uso y gestión del suelo con su ordenanza
7 de aplicación. En ese sentido, la justificación cuál fue, es porque aquí como gobierno municipal
8 no conteníamos el suficiente personal técnico con el conocimiento especializado sobre el tema,
9 asimismo que no teníamos el equipo tecnológico para realizar esto. Es por esa razón que
10 justificamos y se hizo la contratación y se procedió a hacer estas actualizaciones y reformas de
11 la ordenanza. En ese sentido, señor alcalde, no le veo en este caso la conformación técnica ya
12 que dentro de la ordenanza de organización y funcionamiento del concejo municipal manda que
13 debe ser conformada por dos concejales, que debe ser conformada por el equipo técnico de aquí
14 del gobierno municipal, que no pasarían más de cinco miembros, pero si no tenemos el
15 conocimiento especializado y el equipamiento tecnológico suficiente, porque no estamos como
16 comisión proponiendo alguna modificación de carácter técnico, sino más que estamos haciendo
17 mención, proponiendo de que se cumpla con lo que está establecido. En ese sentido, no acojo
18 la recomendación del procurador síndico y me mantengo en la moción establecida.

19 **El señor Alcalde:** Gracias, señor concejal Javier Jaramillo. Señor secretario, hay la moción
20 planteada por el concejal Javier Jaramillo, ha sido respaldada por el concejal Ronal Montenegro,
21 si no hay otro pedido de palabra, señor secretario sírvase tomar votación por la aprobación de
22 este punto.

23 **El Secretario General:** Procedo con la votación:

- 24 ■ Concejala Mónica González Jungal, **a favor;**
- 25 ■ Concejal Javier Jaramillo Molina, proponente y **a favor;**
- 26 ■ Concejala Katherine Jiménez Flor, con todas las recomendaciones dadas en este Pleno del
27 Concejo **a favor;**
- 28 ■ Concejal Ronal Montenegro Lozada, **a favor;**
- 29 ■ Concejal Danny Mora Armijos, **a favor;**
- 30 ■ Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, con todas las recomendaciones **a favor;**

31 **Se contabilizan seis (6) votos a favor;**

32 **RESOLUCIÓN NO. 052-SG-GADMPVM-2026.- POR UNANIMIDAD DEL PLENO**
33 **DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE**
34 **MALDONADO, RESUELVE: ACOGER EN TODAS SUS PARTES EL CONTENIDO,**
35 **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES CONSTANTES EN EL INFORME NRO.**
36 **GADMPVM-CCM-2026-0014, EMITIDO POR LA COMISIÓN PERMANENTE DE**
37 **LEGISLACIÓN Y FISCALIZACIÓN.- DISPONER QUE LOS FUNCIONARIOS Y**
38 **TÉCNICOS DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO**
39 **TERRITORIAL, EN LOS INFORMES CORRESPONDIENTES A LA APROBACIÓN**



Acta No. 158

1 **DE FRACCIONAMIENTOS EN ZONA RURAL Y ZONA RURAL DE EXPANSIÓN**
2 **URBANA, ADVIERTAN EXPRESAMENTE A LOS SOLICITANTES SOBRE LAS**
3 **RESTRICCIONES, INFRACCIONES Y SANCIONES PREVISTAS EN LOS**
4 **ARTÍCULOS 70, 284, 285, 291, 293, 298, 300, 301, 302 Y 303 DE LA CODIFICACIÓN**
5 **DE LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DE**
6 **USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO,**
7 **NRO. 008-2021.**

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

9 **El Secretario General: QUINTO PUNTO.-** “5.- *Designación de la comisión técnica para*
10 *analizar y emitir criterio sobre la procedencia de aceptar la mediación propuesta por el Comité*
11 *Pro Mejoras de la Urbanización Balcones de Alcalá.*”

12 **El señor Alcalde:** Gracias, señor secretario. Señores concejales, en este punto ya se ha tratado
13 hace algún tiempo. Es un proyecto que deriva de la misma problemática de crear estos
14 proyectos aislados de la ciudad. Hay muchas personas, como se mencionó, que se dieron cita
15 acá, quienes compraron su quinta vacacional con el fin de venir a vacacionar, de venir los fines
16 de semana; muchos de ellos jubilados. Sin embargo, fueron estafados por esas personas que les
17 vendieron el lote y luego no concluyeron los servicios básicos, y ahora han dejado el problema
18 a los copropietarios y al Municipio. En ese sentido, señores concejales, se ha hecho el informe
19 correspondiente por parte del procurador síndico, y ustedes también ya tienen conocimiento del
20 mismo, a fin de que podamos conocer y poder hacer la mediación, con el objetivo de que esas
21 personas por fin tengan una luz y puedan escriturar y contar con los servicios básicos que les
22 corresponden. Entonces, doy la palabra al señor secretario para que amplíe un poco el criterio
23 de lo que estamos mencionando y poder resolver este punto.

24 **El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora:** Gracias, señor alcalde, y señores
25 concejales. Hay un oficio que corresponde a este punto del orden del día, que sustenta la
26 colocación, el debate y la resolución correspondiente, presentado mediante Solicitud General
27 N.º 954-2026, de fecha 19 de marzo de 2026, suscrito por el presidente del Comité de
28 Promejoras “Balcones de Alcalá”, dirigido al Ejecutivo de este Municipio, solicitando que se
29 nombre una comisión técnica para que se estudie la propuesta de acta de mediación y la solución
30 que está engloba. Es decir, señor alcalde y señores concejales, en este punto del orden del día,
31 únicamente —de así considerarlo—, se trataría la petición del Comité de Promejoras y que
32 entiendo que hubo un acercamiento con algunos de los señores concejales. El propósito de este
33 punto del orden del día es conformar una comisión técnica para que esta comisión pase a abordar
34 toda la problemática y a conocer el expediente de “Balcones de Alcalá”, de la urbanización
35 “Balcones de Alcalá” como tal. Hasta allí, señor alcalde, el punto del orden del día. En lo
36 posterior, con el informe de sustentabilidad y los correspondientes criterios técnicos y jurídicos,
37 los que correspondan, podría volver al seno del Concejo como punto de resolución, para
38 determinar si procede o no este tema de la mediación antes propuesta.



Acta No. 158

1 **El señor Alcalde:** Muchas gracias. Bueno, únicamente, señores concejales, se va a dar paso a
2 la conformación de la comisión que pueda analizar todo el contenido de este proyecto y, al final,
3 se pueda llegar a la mediación. Tienen el uso de la palabra los señores concejales.

4 **El concejal Javier Jaramillo Molina:** Si, representantes de la urbanización “Balcones de
5 Alcalá”, debido a la problemática que tienen dentro de su proyecto de urbanización,
6 mantuvieron un acercamiento en el cual expusieron una propuesta de mediación que ha
7 realizado el comité promejuoras. Sin embargo, es importante indicar que no desconocemos si
8 esta misma propuesta ya fue tratada dentro del Concejo Municipal y resuelta en el sentido de
9 no aceptarla. En ese sentido, sí creo que, por petición de la ciudadanía y estando al servicio de
10 la misma, debemos, de forma responsable, dar respuesta a sus peticiones. En este caso, como
11 establece el punto, se trata de la procedencia de aceptar la mediación propuesta por el comité
12 de promejuoras. En ese sentido, señor alcalde, soy presidente de la Comisión de Planificación,
13 Presupuesto y Patrimonio, sí correspondería, en este caso, la designación, creo que tengo
14 conocimiento del tema, pero sí indicar antes, bien, para dar una respuesta positiva o para dar
15 una respuesta negativa, debemos analizarlo y debemos responder. En ese sentido, sí quisiera
16 mocionar que la comisión técnica sea conformada, en este caso, por mi persona, la concejala
17 Mónica González, que en la parte técnica sea confirmada por el director de planificación, por el
18 técnico de proyectos, y el secretario general.

19 **El señor Alcalde:** Gracias. Esa es la moción planteada por parte del señor concejal Javier
20 Jaramillo. La concejala Katherine Jiménez ha solicitado el uso de la palabra.

21 **La concejala Katherine Jiménez Flor:** Por apoyar la moción.

22 **El señor Alcalde:** Hay otro pedido de palabra en este punto, señores concejales. (...) Señor
23 secretario, sírvase tomar votación, para con la moción del concejal Javier Jaramillo, que propuso
24 la comisión, y que sigue restablecida por la consejera de la comisión.

25 **El Secretario General:** Procedo con la votación:

- 26 ■ Concejala Mónica González Jungal, **a favor;**
- 27 ■ Concejal Javier Jaramillo Molina, proponente y **a favor;**
- 28 ■ Concejala Katherine Jiménez Flor, con todas las recomendaciones dadas en este Pleno del
29 Concejo **a favor;**
- 30 ■ Concejal Ronal Montenegro Lozada, **a favor;**
- 31 ■ Concejal Danny Mora Armijos, **a favor;**
- 32 ■ Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, con todas las recomendaciones **a favor;**

33 **Se contabilizan seis (6) votos a favor;**

34 **RESOLUCIÓN NO. 053-SG-GADMPVM-2026.- POR UNANIMIDAD DEL PLENO**
35 **DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE**
36 **MALDONADO, RESUELVE: DESIGNAR LA COMISIÓN TÉCNICA ENCARGADA**
37 **DE ANALIZAR Y EMITIR CRITERIO SOBRE LA PROCEDENCIA DE ACEPTAR**
38 **LA MEDIACIÓN PROPUESTA POR EL COMITÉ PRO MEJORAS DE LA**
39 **URBANIZACIÓN “BALCONES DE ALCALÁ”, INTEGRADA POR LOS**
40 **SIGUIENTES MIEMBROS: CONCEJAL EDWIN JAVIER JARAMILLO MOLINA,**



Acta No. 158

1 **QUIEN LA PRESIDIRÁ; CONCEJALA MÓNICA ALEXANDRA GONZÁLEZ**
2 **JUNGAL; DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN; PROFESIONAL PROYECTISTA; Y,**
3 **SECRETARIO GENERAL.**

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

5 **El Secretario General: SEXTO PUNTO.-** “6.- *Conocimiento del Informe Nro. GADMPVM-*
6 *CCM-2026-0016, emitido por la Comisión de Planificación, Presupuesto y Patrimonio,*
7 *respecto a la Urbanización Municipal de Interés Social “Los Guayacanes”.*”

8 **El señor Alcalde:** Otro problema de arrastre que tenemos. Señores concejales y funcionarios,
9 el proyecto Los Guayacanes de la Celica es un proyecto que viene desde el 2016. Este proyecto
10 incluso atendimos en una socialización conjuntamente con el concejal Javier Jaramillo, el
11 procurador síndico y funcionarios del municipio, la directora de Responsabilidad Social, la
12 concejal Katherine Jiménez y la vicealcaldesa Leticia Bermúdez. Este proyecto, lo que se trató
13 al principio, es de hacer una urbanización y luego al final se terminó proyectando un proyecto
14 urbanístico. Entonces, muchas de las personas que compraron al principio la tierra, el lote, al
15 haber pagado una cuota, pensaban que ese era todo el valor del terreno. Sin embargo, al crear
16 el proyecto urbanístico Los Guayacanes, el aporte para el municipio, el urbanizador, en este
17 caso, que en realidad era cero. Es decir, allá tenían pagado \$ 1000, \$1200, pero legalmente no
18 tenían nada. Con el tiempo, ya algunas personas fueron entendiendo cómo estaba esto
19 considerado y se acercaron a pagar, de tal forma que algunas personas tienen pagado el ciento
20 por ciento, otras tienen pagada una mitad o algo más, y hay otras que no han pagado
21 prácticamente nada. ¿Cuál es el problema que se generó al hacer la actualización catastral? Al
22 hacer la actualización catastral, como hizo referencia el concejal Javier Jaramillo, fue un equipo
23 técnico, no fue el concejal o los técnicos del municipio en nada. Fue un equipo técnico que hizo
24 una revalorización, o ponerle un valor real al predio. Entonces, según la estimación que obtuvo
25 el equipo técnico, es que cada lote en este proyecto tenía un valor mínimo de \$ 5000, y
26 efectivamente un lote en La Celica, en ese sitio, tiene un valor de \$ 5.000. Por lo tanto, quienes
27 no habían pagado ningún valor, porque tampoco fue sencillo, cuando tomamos la
28 administración había una confusión: había dueños que eran de un lote, pero ya constaban con
29 nombre de otro, o había lotes que pertenecían a dos dueños; era un caos. Se ha ido trabajando
30 desde el año 2023, que nos hicimos cargo, y a fin de 2024 ya se logró consolidar quiénes
31 efectivamente podían ser dueños. En la actualidad, ya muchos de los que iniciaron el proyecto,
32 quienes adquirieron el lote, ya prácticamente no ocupan ningún requisito social, pero bueno, ya
33 está. Ahora lo que nos corresponde a nosotros como municipio es tratar en esta sesión, a fin de
34 que se considere el valor, digamos, que se estimó por parte del equipo técnico, dar un
35 tratamiento especial, a fin de que sea pagable en este momento y la persona que es usuaria, que
36 tiene el lote, en verdad pueda pagarlo; porque si consideramos el valor, que ahora ha subido
37 más de lo que pagó al inicio, ya sería un lote bastante caro, es decir, ya no sería prácticamente
38 ni un proyecto municipal, sería como un proyecto comercial cualquiera. Para suerte y por
39 gestión que hemos hecho, hoy en día el proyecto de Los Guayacanes ya tiene acceso a agua, es



Acta No. 158

1 decir, quienes han solicitado para sus lotes, ya se les está otorgando el medidor y tienen acceso
2 a agua. Entonces, eso a futuro incluso va a tener un valor superior a lo que hoy se tiene. En este
3 sentido, hay el informe de la comisión, el presidente de la comisión, Javier Jaramillo, sírvase
4 hacer conocer el informe.

5 **El concejal Javier Jaramillo Molina:** La comisión de planificación, presupuesto y patrimonio,
6 Basándose en los antecedentes técnicos y legales, en el análisis se hizo sobre la Ordenanza que
7 aprueba la Urbanización Municipal de Interés Social de Los Guayacanes, número 03-2019, la
8 cual en su artículo 12 establecía sobre el precio y la forma de pago de los predios resultantes.
9 La Dirección de Planificación y Territorialidad, en base al avalúo catastral del lote a
10 subdividirse, calculará el costo de cada lote según su cabida; quienes resulten beneficiados
11 podrán pagar el valor de los predios de la siguiente manera: el 20 % del valor, una vez haya
12 superado la fase de calificación de postulaciones; el 80 % restante podrá ser prorrateado hasta
13 10 años plazo, con la posibilidad de realizar los pagos mensuales, trimestrales, semestrales o
14 anuales. Los lotes adquiridos a través de esta modalidad quedarán hipotecados a favor del
15 Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado hasta que se cumpla con la totalidad de la
16 obligación. Es así también que, en el año 2020, la administración anterior procede a realizar la
17 reforma a la Ordenanza que aprueba la Urbanización Municipal de Interés Social de Los
18 Guayacanes, en la cual establece como artículo 1: agréguese a continuación del primer inciso
19 del artículo 12 lo siguiente: el precio de cada lote de terreno que los beneficiarios cancelarán en
20 las oficinas de recaudación del Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado corresponderá
21 al valor total constante en el avalúo catastral calculado por la Unidad de Avalúos y Catastros y
22 remitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Amparándonos también
23 en el artículo 264, número 2, de la Constitución de la República del Ecuador, en la cual como
24 competencia de exclusividad nos autoriza el ejercer el control sobre el uso y ocupación del
25 suelo, y el artículo 57, literal a), al Concejo Municipal se le atribuye el ejercicio de la facultad
26 normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

27
28 Dentro del análisis, mediante el informe número GADMPVM-AYC-2026-0029-I, de fecha 20
29 de marzo de 2026, suscrito por el ingeniero Erick Steve Ochoa Ortega, profesional de Avalúos
30 y Catastros, indica que una vez revisada la información cartográfica obtenida del componente
31 estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, se determina que la denominada
32 Urbanización Municipal de Interés Social de Los Guayacanes se encuentra actualmente
33 clasificada como suelo rural de expansión urbana; no obstante, se evidencia que dicho sector ha
34 sido incorporado en el catastro municipal como si correspondiera a suelo urbano, generando
35 una inconsistencia entre la clasificación territorial vigente y el registro catastral. Como
36 conclusiones, emite la comisión: 1) Se evidencia una inconsistencia entre la clasificación del
37 suelo establecida en el PUGS y el registro catastral, lo cual ha generado distorsiones en los
38 avalúos de los predios de la urbanización de Los Guayacanes. 2) La urbanización objeto de
39 análisis se encuentra en suelo rural de expansión urbana, por lo que su valoración debe ajustarse
40 a dicha clasificación y observarse a la normativa vigente. 3) La rectificación de los avalúos
41 realizada por el área técnica constituye una medida necesaria y técnicamente justificada,



Acta No. 158

1 orientada a corregir errores históricos en el catastro municipal. 4) Los nuevos avalúos reflejan
2 de manera más adecuada la realidad física, económica y territorial del sector, sin generar
3 impactos desproporcionados en los predios en relación con su realidad territorial y normativa.
4 5) Se evidencia la necesidad de facilitar procesos de regularización para los beneficiarios de la
5 urbanización de interés social de Los Guayacanes, garantizando seguridad jurídica y acceso
6 progresivo a la propiedad. 6) Es indispensable complementar la solución técnica con acciones
7 administrativas y sociales que permitan informar adecuadamente a los beneficiarios y promover
8 el cumplimiento de sus obligaciones.- Como recomendaciones: 1) Poner en conocimiento del
9 Pleno del Concejo Municipal el presente informe, a fin de que se conozca la situación técnica y
10 catastral de la urbanización de Los Guayacanes. 2) Que el Ejecutivo Municipal, en el ámbito de
11 sus competencias, disponga la rectificación y actualización catastral de los predios de la
12 Urbanización Municipal de Interés Social de Los Guayacanes, conforme al informe técnico
13 emitido por el área de Avalúos y Catastros, garantizando la observancia de la clasificación del
14 suelo establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. 3) Acoger las recomendaciones
15 constantes en el informe técnico emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros, en el ámbito de
16 sus competencias, como fundamento técnico para la ejecución del proceso de rectificación y
17 actualización catastral de los predios objeto del presente análisis. 4) Que el proceso de
18 rectificación y actualización catastral se ejecute de manera progresiva y por bloques,
19 priorizando a los beneficiarios que manifiesten su voluntad de pago y regularización, a fin de
20 optimizar la gestión operativa y facilitar la legalización de los predios. 5) Que el Ejecutivo
21 Municipal, en cumplimiento de la ordenanza que regula la urbanización de interés social de Los
22 Guayacanes, establezca un plazo referencial de 5 meses para que los beneficiarios puedan
23 cumplir con el pago inicial del 20 %, conforme a lo previsto en la referida ordenanza, y acceder
24 a los correspondientes convenios de pago de conformidad con la normativa vigente. 6) Que una
25 vez ejecutado el proceso de rectificación y actualización catastral, se realice la socialización
26 formal del proceso de regularización mediante convocatoria a los beneficiarios de la
27 urbanización, a fin de informar sobre los nuevos avalúos, procedimiento de pago, requisitos
28 para legalización y plazos establecidos. 7) Que se coordinen acciones entre las dependencias
29 municipales competentes: Planificación, Responsabilidad Social, Asesoría Jurídica y Dirección
30 Financiera, a fin de garantizar la correcta ejecución del proceso. Es con esto que la Comisión
31 pone en conocimiento el presente informe. Agradecer, en este caso, a la Dirección de
32 Planificación, a su director, al técnico de Avalúos y Catastros. Realizaron un trabajo tal como
33 se acordó en la comisión dentro del mes que solicitaron. Agradecer también al señor alcalde por
34 sus disposiciones ante los funcionarios y de que trabajaran en dar soluciones. Este era un gran
35 inconveniente que tenían, en este caso, los propietarios de los terrenos de esta urbanización de
36 interés social. Y quiero mencionar, no todos los avalúos, más o menos unos 2 o 3 ejemplos
37 sobre cómo quedan los avalúos actuales. Por ejemplo, de la señora Carcelén Torres Maribel
38 Elizabeth, el avalúo anterior estaba en \$ 1953.92; con el nuevo avalúo está en \$ 1904.94. De la
39 señora Carcelén Yépez Jéssica Alexandra, estaba en \$ 1402; a la actualidad está con \$ 1485.80.
40 Del señor Cueva Guajala Benjamín Darío, estaba con \$ 1971.11; el nuevo avalúo sería de
41 1928.56. Estos son los nuevos avalúos y, como se ha expuesto también en una de las



Acta No. 158

1 recomendaciones, que se realice la debida socialización, en este caso, a los propietarios de esta
2 urbanización, para mejor tranquilidad; y también exhortando que se dé cumplimiento a la
3 recomendación y que en la socialización con su persona también se acordó que, pues, dentro de
4 los 5 meses procedan a realizar el pago de la cuota inicial. Hasta ahí, señor alcalde.

5 **El señor Alcalde:** Gracias, concejal. Han hecho un buen trabajo. Hay una variación que es muy
6 pequeña en relación al valor que era anterior, no a la actualización del equipo técnico. Entonces,
7 yo creo que esa va a ser la oportunidad que van a tener los propietarios para poder cancelar en
8 el plazo de 5 meses el 20 %; y si no, nos iríamos porque en 2 años otra vez se actualiza el
9 catastro y otra vez hay el mismo problema. Sí tendría que haber el compromiso de que durante
10 esos 5 meses se pague el 20 % para que se congele ese precio y ya no siga subiendo a la
11 actualización que vendrá posteriormente. Señor concejal Ronal Montenegro ha solicitado el uso
12 de la palabra. Proceda.

13 **El concejal Ronal Montenegro Lozada:** Gracias, señor alcalde. Quisiera dar la bienvenida a
14 los beneficiarios de la urbanización de interés social Los Guayacanes. Conozco esto por el
15 presidente de la Comisión de Planificación, Presupuesto y Patrimonio, que amparados en el
16 artículo 60 del COOTAD, que señala sobre las atribuciones del alcalde, específicamente en los
17 literales: b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del Gobierno Autónomo
18 Descentralizado Municipal. w) Dirigir y supervisar las actividades de la municipalidad,
19 coordinando y controlando el funcionamiento de los distintos departamentos. x) Resolver los
20 reclamos administrativos que le corresponden. Quiero solicitarle muy comedidamente, señor
21 alcalde, disponga de manera inmediata realizar la correspondiente socialización con los socios
22 de la urbanización de interés social Los Guayacanes y disponga a la Unidad de Avalúos y
23 Catastro registrar los nuevos avalúos de acuerdo al informe técnico que se ha analizado en esta
24 sesión.

25 **El señor Alcalde:** Gracias, señor concejal Montenegro. ¿Hay otro pedido de palabra en este
26 punto, señores ediles? (...) Este punto es de conocimiento señores concejales, si no hay otra
27 intervención, siguiente punto del orden del día señor secretario.

28 **El Secretario General: SÉPTIMO PUNTO.-** “7.- Clausura de la sesión”

29 **El señor Alcalde:** Gracias, señores concejales, funcionarios que nos acompaña, también a la
30 ciudadanía que está presente. Una vez que se han abordado todos los puntos del orden del día,
31 doy por clausurada la presente sesión, siendo las 16H45.

32

33

34

35

36

37 *Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo*

38 **ALCALDE DEL GADMPVM**

Ab. José Benito Castillo Rodríguez

SECRETARIO GENERAL