

1 **ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL**
2 **CANTÓN CUENCA CELEBRADA EL MIÉRCOLES ONCE DE FEBRERO DEL**
3 **DOS MIL VEINTE Y SEIS.**

4

5 En la ciudad de Cuenca, el miércoles once de febrero del
6 dos mil veinte y seis, a las quince horas y ocho minutos,
7 se instala la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal
8 del cantón Cuenca. Preside el Ph.D Cristian Zamora, Alcalde
9 de Cuenca.

10

11 Asisten las y los señores Concejales:

12

- 13 1. Ing. Manuel Alvarado Iñamagua;
- 14 2. Mgst. Gustavo Barros Zari, (Concejal Suplente de la
15 Lcda. Marisol Peñaloza Bacuilima);
- 16 3. Mgst. Román Carabajo Alvear;
- 17 4. Mgst. José Fajardo Sánchez;
- 18 5. Ing. Jimmy Flores Galán;
- 19 6. Mgst. Diana González Arteaga;
- 20 7. Mgst. Federico Guzmán Paute;
- 21 8. Dra. Rocío Juca Salazar;
- 22 9. Ing. Paúl Pañi Sasaguay;
- 23 10. Sra. María Paula Pesántez, (Concejal Suplente del
24 Mgst. Iván Abril)
- 25 11. Dra. Mónica Pesantez Chalco;
- 26 12. Tnlgo. Juan Pablo Vanegas, (Concejal Suplente de la
27 Tnlga. Jenny Bermeo)
- 28 13. Sr. Gustavo Valencia Vintimilla;

29

30 Actúa el Secretario del Concejo Municipal del cantón
31 Cuenca, Mgst. Vicente Astudillo Saquicela.

32

33 Actúa el Procurador Síndico Municipal, Dr. Juan Fernando
34 Ramírez.

35 e

1 Asisten los funcionarios municipales: DIRECTORES:

- 2 -Abg. Diego Llivisaca, Delegado del Director General
3 Administrativo,
- 4 - Mgst. Hugo Aguirre Vargas, Director General Áreas
5 Históricas y Patrimoniales,
- 6 - Mgst. Juan José Reinoso Méndez, Director General de
7 Áridos y Pétreos,
- 8 -Mgst. Paolo Ortega Mendieta, Director General de Avalúos y
9 Catastro.
- 10 - Abg. Fernanda Zhañay, Delegada del Director General
11 Comisión General de Gestión Ambiental,
- 12 - Mgst. María del Carmen Montesdeoca, Director General de
13 Compras Públicas,
- 14 -Arq. Gina Dávila Pontón, Directora General de Control
15 Municipal,
- 16 -Mgst. Xavier Méndez, Director General de Desarrollo
17 Estratégico Institucional,
- 18 - Mgst. Pamela Abril Vásquez, Directora General Financiera,
- 19 -Ing. Jairo Larriva Flores, Director General Fiscalización,
- 20 - Ing. Erick Gutiérrez Ochoa, Director General de Gestión
21 de Riesgos,
- 22 -Abg. Juan Pablo Vélez, Delegado de la Guardia Ciudadana,
- 23 - Mgst. Berenice Cubides, Delegada del Director General de
24 Gestión de Movilidad,
- 25 -Mgst. Mónica Vargas Guerrero, Directora General
26 Participación y Gobernabilidad,
- 27 -Ph.D Santiago Vanegas Peña, Director del Director General
28 de Planificación Territorial,
- 29 - Dr. Juan Fernando Ramírez, Procurador Síndico Municipal,
- 30 -Mgst. Juan Felipe Ochoa, Director General de Relaciones
31 Internacionales,
- 32 - Ing. Consuelo Orellana Pacheco, Directora General de
33 Talento Humano,
- 34 - Ing. Esteban Garzón Campos, Director General de
35 Tecnologías, Información y Comunicación,

- 1 -Mgst. Haydee López Lozano, Directora General del Proyecto
2 Tranvía,
3 - Lcdo. Felipe Méndez Salamea, Coordinador Junta Cantonal
4 de Protección de los Derechos,
5 - Mgst. María Fernanda Carrasco, Coordinadora de Seguridad
6 y Salud en el Trabajo,
7 - Dra. Ivonne Quezada Patiño, Coordinadora de Equidad
8 Social y Género.
9 -Ing. Daniel García Pineda, Coordinador de
10 Descentralización y Delegación de Co
11

12 **GERENTES:**

- 13 - Lcda. Roxana Cordero, delegada de la Gerente General de
14 la EDEC EP.,
15 -Lcdo. Lenin Guzmán Casquete, Gerente General de EMOV EP,
16 - Ing. Juan Pablo Torres Espinoza, Gerente General EMURPLAG
17 EP.,
18 - Mgst. Joaquín Peña Bernal, Gerente General EMUVI EP.,
19 - Mgst. Daniel Amaya, delegado de la Gerente General de
20 ETAPA E.P.,
21 - Econ. Fabián Albarracín, Gerente General FARMASOL E.P.
22

23 **COORDINADORES:**

- 24 -Dra. Mery Cabrera Paredes, Coordinadora General de
25 Desarrollo Humano,
26 - Mgst. Estefanía Vintimilla, Coordinadora General de
27 Gestión Institucional.
28

29 **ADSCRITAS:**

- 30 - Abg. Jesús Bermeo Pesántez, delegado del Director
31 Ejecutivo de la Fundación Municipal Bienal,
32 -Ph.D Manuel Campoverde Cisneros, Director Ejecutivo
33 Consejo Cantonal de Salud,
34 - Mgst. Sebastián Calderón Benenaula, Secretario Ejecutivo
35 del Consejo Cantonal de Protección de Derechos,

1 -Dr. José Aguilar Hernández, Director Ejecutivo de la
2 CORPAC,

3 -Mgst. Gabriela Barsallo Chávez, Gerente de la Fundación
4 Municipal El Barranco.

5 -Lcda. Fabiola Jadán, Delegada de la Directora Ejecutiva de
6 la Fundación Turismo para Cuenca.

7

8 SEÑOR ALCALDE: buenas tardes con todos, señor Secretario
9 sírvase por favor a dar lectura a la convocatoria del día
10 de hoy.

11

12 SEÑOR SECRETARIO: señor Alcalde muy buenas tardes, señoras,
13 señores Concejales y a quienes nos acompañan en esta tarde,
14 señor Alcalde en cumplimiento con lo dispuesto por su
15 autoridad, doy lectura a la convocatoria del día de hoy.

16

17 Por disposición del señor Alcalde, Cristian Zamora Matute
18 Ph.D, convoco a usted a la Sesión Extraordinaria Nro. CM-
19 006-2026 que se desarrollara el día miércoles 11 de febrero
20 del 2026, a las quince horas, en la Sala de Sesiones de la
21 Corporación Edilicia, ubicada en las calles Mariscal Sucre
22 y Benigno Malo, tercer piso, entregado y firmado esta
23 convocatoria el día lunes 9 de febrero del 2026 por esta
24 Secretaría señor Alcalde, he dado lectura.

25

26 SEÑOR ALCALDE: gracias, sírvase por favor constatar el
27 quorum.

28

29 SEÑOR SECRETARIO: le informo señor Alcalde que nos
30 encontramos en quórum reglamentario.

31

32 Constatado el quórum con la presencia de 13 señoras y
33 señores Concejales, da inicio la sesión.

34

35 SEÑOR ALCALDE: punto uno.

1

2 SEÑOR SECRETARIO: con su venia doy lectura al primer punto
3 del orden de hoy.

4

5 **1.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN**
6 **EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO CANTONAL CELEBRADA EL DÍA JUEVES**
7 **8 DE ENERO DE 2026.**

8

9 SEÑOR ALCALDE: a consideración el acta del jueves ocho de
10 enero, consulto sobre ajustes al acta en primera instancia,
11 de no haber ajustes consulto sobre la aprobación de la
12 misma y si alguien desea votar en blanco sírvase por favor
13 levantar la mano, con un voto en blanco señor Secretario
14 del Concejal Vanegas, avanzamos por favor.

15

16 **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA, AL TRATAR EL PUNTO**
17 **1 DEL ORDEN DEL DÍA RESUELVE: DAR POR CONOCIDA Y APROBADA**
18 **EL ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO CANTONAL**
19 **CELEBRADA EL DÍA JUEVES 8 DE ENERO DE 2026, CON EL VOTO EN**
20 **BLANCO DEL SEÑOR CONCEJAL TNLGO. JUAN PABLO VANEGAS, POR NO**
21 **HABER PARTICIPADO EN DICHA SESIÓN.**

22

23 **2.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN**
24 **EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO CANTONAL CELEBRADA EL DÍA JUEVES**
25 **15 DE ENERO DE 2026.**

26

27 **SE INTEGRA A LA SESIÓN:** la Concejala Mgst. Gabriela Brito
28 Andrade a las 15h10.

29

30 SEÑOR ALCALDE: consulto en primer lugar sobre ajustes al
31 acta de haberlas, del día quince de enero por favor, de no
32 haber consulto sobre la aprobación, si hay votos en blanco
33 sírvanse levantar la mano, con el voto en blanco del
34 Concejal Vanegas, siguiente punto señor Secretario.

35

1 EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA, AL TRATAR EL PUNTO
2 2 DEL ORDEN DEL DÍA RESUELVE: DAR POR CONOCIDA Y APROBADA
3 EL ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO CANTONAL
4 CELEBRADA EL DÍA JUEVES 15 DE ENERO DE 2026, CON EL VOTO EN
5 BLANCO DEL SEÑOR CONCEJAL TNLGO. JUAN PABLO VANEGAS, POR NO
6 HABER PARTICIPADO EN DICHA SESIÓN.

7
8 3.- CONOCIMIENTO Y AUTORIZACIÓN DEL OFICIO NRO. 0394
9 SUSCRITO POR EL SEÑOR ALCALDE.

10
11 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Secretario, sobre este punto
12 señoras y señores Concejales he tramitado ante el Concejo
13 lo que el oficio contiene para una licencia pongo a
14 consideración de ustedes, hay una moción de aprobación por
15 parte del Concejal Valencia, se aprueba señor Secretario,
16 siguiente punto por favor.

17
18 EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA, AL TRATAR EL PUNTO
19 3 DEL ORDEN DEL DÍA RESUELVE: DAR POR CONOCIDO Y AUTORIZAR
20 LA LICENCIA CON CARGO A VACACIONES QUE HARÁ USO EL SEÑOR
21 ALCALDE, DESDE EL DÍA MIÉRCOLES 25 DE FEBRERO HASTA EL
22 JUEVES 5 DE MARZO DE 2026.

23
24 4.- CONOCIMIENTO DEL PRESUPUESTO Y DEL PLAN OPERATIVO ANUAL
25 (POA) 2026 DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN
26 Y VIVIENDA DE CUENCA (EMUVI EP). SE CONOCERÁ EL MEMORANDO
27 NRO. 0028-EMUVIEP-GR-2026 SUSCRITO POR EL MGST. JOAQUIN
28 ANTONIO PEÑA BERNAL, GERENTE GENERAL; Y MÁS, DOCUMENTOS DE
29 SOPORTE DEL REFERIDO PUNTO.

30
31 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Secretario, le voy a pedir al
32 señor Gerente que por favor inicie con la exposición tanto
33 del POA cuanto de la Proforma Presupuestaria y en ese
34 sentido luego de aquello, dar apertura a consultas en caso

1 de existirlas por parte de los miembros del Concejo, señor
2 Gerente por favor tiene el uso de la palabra.

3

4 GERENTE GENERAL DE LA EMUVI EP: muy buenas tardes señor
5 Alcalde, señoras y señores Concejales, a los compañeros
6 Gerentes, Directores, público en general, señor Alcalde en
7 sesión del día veinte y dos de diciembre del año dos mil
8 veinte y cinco se aprobó el presupuesto del POA para el año
9 dos mil veinte y seis, si me permite por favor tenemos la
10 Proforma Presupuestaria para el año dos mil veinte y seis,
11 tenemos lo que son ingresos corrientes un millón ciento
12 ochenta mil con cero siete centavos, ingresos de capital
13 seis millones trescientos dos mil ciento treinta y seis con
14 ochenta y nueve centavos, ingresos de financiamiento un
15 millón quinientos dieciocho mil novecientos con cero cuatro
16 centavos, dándonos así un presupuesto total de nueve
17 millones un mil treinta y siete dólares con cero centavos
18 para el dos mil veinte y seis. La Proforma Presupuestaria
19 de gastos para el dos mil veinte y seis, tenemos algunos
20 proyectos, el primer proyecto es gestión de fortalecimiento
21 de las capacidades institucionales, tenemos aquí el detalle
22 del proyecto, esto es un proyecto que esta ya considerado,
23 el monto total es de novecientos cuarenta y dos mil,
24 noventa y seis con cero cuatro centavos, esto representa
25 el diez punto cuarenta y siete por ciento de la ejecución
26 del presupuesto, esto señor Alcalde, señoras, señores
27 Concejales corresponde a lo que es gasto corriente, lo que
28 son salarios de los compañeros funcionarios adicional a
29 toda la logística, todos los materiales que se requieren
30 para que la empresa pueda funcionar, en el proyecto número
31 dos, gestión innovación de procesos, y generación de
32 información institucional, tenemos aquí un presupuesto de
33 un millón treinta y nueve mil setenta con cero cuatro
34 centavos, aquí con una particularidad señor Alcalde,
35 señores Concejales de que quinientos mil dólares son los

1 recursos que van directo a la Casa Violeta, en el proyecto
2 tres, gestión y gerenciamiento del fideicomiso Rieles de
3 Monay, aquí el monto que está presupuestado para el dos mil
4 veinte y seis es de un millón cuatrocientos cincuenta mil,
5 doscientos setenta y siete punto noventa y un centavos,
6 como ustedes conocen es un tema que ha venido tratándose
7 por varias administraciones, es más, en el mes de diciembre
8 pude asistir a una reunión de fideicomiso en la ciudad de
9 Quito con los funcionarios del BIESS, incluso nos pudo
10 acompañar el señor Concejal Federico Guzmán, en donde hay
11 la apertura para buscar una salida y una solución al
12 proyecto Rieles de Monay, hay las posibilidades de que para
13 el mes de abril se pueda dar continuidad al proyecto, es
14 por eso que nosotros como empresa tenemos considerado este
15 monto y este recurso que es importante como contraparte que
16 tenemos como empresa para el fideicomiso, si es que esto se
17 da de la mejor manera que es lo que se está trabajando y
18 pensando se podría continuar con el proyecto y nos daría un
19 resultado de doscientas cuarenta soluciones habitacionales,
20 en gestión y promoción y difusión de la comercialización
21 institucional, tenemos un monto de trescientos cincuenta y
22 dos mil dólares, ciento treinta y cuatro con veintiún
23 centavos, aquí obedece de igual manera a parte del
24 personal, así mismo al tema del proyecto de VIS rural y el
25 tema de la comunicación que necesitamos como empresa, en el
26 proyecto cinco, gestión y adquisición de predios, el monto
27 está estimado en quinientos tres mil con un centavo, aquí
28 la intención ha sido poder dejar presupuestando estos
29 recursos porque estamos en la búsqueda igual de predios,
30 hay ofertas también de algunos ciudadanos que nos hacen
31 conocer y hemos decidido solventar con este recurso en caso
32 de que podamos hacer la compra este año, adicional, en el
33 proyecto número siete tenemos el proyecto habitacional VIS
34 Amor por Cuenca, hemos dejado una partida abierta con mil
35 dólares y tres centavos, es un proyecto que se ha venido

1 haciendo la gestión de igual manera con la intención de
2 poder dar un proyecto que vaya para el sector social, el
3 proyecto número ocho, proyecto habitacional Rio Amarillo,
4 como ustedes conocen es un proyecto de gran envergadura, es
5 un proyecto de cuatro millones ciento noventa y seis mil
6 cuatrocientos noventa con cuarenta y cinco centavos, este
7 proyecto es el que se lleva prácticamente el cuarenta y
8 siete por ciento del presupuesto y de las actividades que
9 tiene la empresa, comentarles que con este proyecto señor
10 Alcalde, señoras y señores Concejales hemos avanzado,
11 estamos justo en la fase precontractual, estamos a expensas
12 de que ya en estos días el SERCOP nos de las contestaciones
13 y estaríamos para poder arrancar el proyecto de ser así, el
14 proyecto habitacional San Miguel de Putushi hemos dejado
15 así mismo en el presupuesto y en el POA un monto de
16 trescientos cincuenta mil, novecientos sesenta y ocho punto
17 veinte y seis centavos con la intención de poder dar ya
18 cabida a este proyecto, ustedes sabían tiempo atrás se
19 venía haciendo las gestiones necesarias, había un
20 inconveniente con el tema de una vía a la interna de los
21 predios que eran de la EMUVI, aquí hay que reconocer el
22 trabajo que se ha hecho por parte de la Comisión de
23 Vivienda por parte de los Concejales que nos han dado una
24 mano bajo su dirección igual señor Alcalde, hemos logrado
25 hacer con el equipo técnico de la administración, con
26 Avalúos, con Planificación, con Control, todas las
27 revisiones necesarias y adicional a esto con los compañeros
28 de la Fundación el Barranco de igual manera, en donde lo
29 que hemos hecho es tener incluso el ante proyecto,
30 comentarles que esto la semana pasada tenemos ya listas las
31 escrituras, están registradas y hoy señor Alcalde, señoras,
32 señores Concejales y hoy he firmado ya el inicio para poder
33 hacer todos los mecanismos para poder hacer la consultoría
34 de las ingenierías que se requiere para el proyecto, el
35 proyecto habitacional edificio autosustentables, es un

1 proyecto en donde tratamos de motivar el tema de la auto
2 sustentabilidad en la ciudad, este proyecto está listo,
3 pudimos recibir la consultoría de las ingenierías en el mes
4 de diciembre a finales de año, es por eso que incluso hemos
5 dejado una partida abierta de igual manera porque vamos a
6 depender del flujo de caja también dentro de la empresa y
7 adicional a saber si es que se concreta o no la posibilidad
8 de la gestión con fideicomiso Rieles de Monay si no la
9 intención señoras, señores Concejales, señor Alcalde es más
10 adelante en un Directorio pedir una reforma al presupuesto
11 para poder ejecutar este proyecto, y el proyecto
12 habitacional VIS rural que es un proyecto que se ha venido
13 trabajando con la Universidad del Azuay, esto a finales de
14 este mes nos entregan ya los estudios de las ingenierías y
15 costos en sí del proyecto para poder nosotros ejecutar, la
16 intención es poder ejecutar así mismo cinco viviendas en
17 este año, esto nos da un presupuesto en el POA de ocho
18 millones cincuenta y ocho mil novecientos cuarenta con
19 noventa y seis centavos, aquí no está el rubro de los
20 novecientos cuarenta y dos mil dólares que es de gasto
21 corriente porque el gasto corriente no va en el POA sino en
22 el Presupuesto General y en el Presupuesto General donde
23 están todas las inversiones de la empresa son nueve
24 millones un mil con treinta y siete centavos, y como final
25 el tema de relación de la naturaleza de ingreso y egreso
26 presupuestario como ustedes pueden ver está en los
27 presupuestos y están aquí en los porcentajes como obedece,
28 los nueve millones un mil treinta y siete tanto de ingresos
29 como de egresos, eso señor Alcalde, señoras, señores
30 Concejales, muchas gracias.

31

32 **SE INTEGRA A LA SESIÓN:** la Concejala Lcda. María Augusta
33 Peñafiel a las 15h15.

34

1 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Gerente, en realidad el tema
2 de la Proforma Presupuestaria es bastante sencilla, los
3 ingresos vienen de las ventas y también de lo que por
4 ordenanza se transfiere de los solares no edificados y los
5 egresos pues en función de los ingresos son los proyectos
6 que están detallados en el POA, que han sido ya explicados,
7 pongo a consideración algún criterio adicional que alguien
8 requiera alguna explicación de ser el caso por favor,
9 Concejal Carabajo.

10

11 MGST. ROMÁN CARABAJO: gracias señor Alcalde, muy buenas
12 tardes a todos los compañeros Concejales y a las personas
13 presentes, señor Gerente podría volver a indicar en el tema
14 del proyecto de Rio Amarillo el estado en el que se
15 encuentra el proceso de adjudicación o el proceso de
16 contratación de este bien, una vez que me conteste para
17 poder hacer otra consulta, gracias.

18

19 GERENTE GENERAL DE LA EMUVI EP: con mucho gusto señor
20 Concejal, hemos marcado una línea en el tiempo para poder
21 tener nuestros tiempos establecidos dentro de la empresa y
22 poder dar seguimiento, nosotros volvimos a lanzar la
23 publicación del proceso en el portal de compras públicas el
24 día tres de diciembre del dos mil veinte y cinco, al
25 treinta y uno de diciembre del dos mil veinte y cinco se
26 inició la etapa de calificaciones y ofertas presentadas, se
27 calificó, hemos estado ahora a la espera de que todo el
28 proceso que se viene dando dentro del SERCOP se nos pueda
29 contestar, esperemos que sea la próxima semana, estamos
30 cumpliendo con los tiempos y los plazos establecidos por
31 norma y por ley, esperemos que esto sea hasta el veinte de
32 febrero y podamos nosotros tener ya un adjudicatario
33 ganador, para el veinte de marzo esperando los treinta días
34 que por ley manda para el tema de garantías y todo lo que
35 manda la norma, podríamos firmar el contrato y el treinta

1 de marzo podríamos dar inicio ya a la obra, son nuestro
2 tiempos que están calculado señor Concejal, es decir,
3 estaríamos ya con la obra arrancada y posiblemente incluso
4 ya con una propuesta de vivienda tipo para el dos de agosto
5 y un primer bloque de una primera etapa de viviendas para
6 el mes de noviembre, el proyecto dura dieciocho meses,
7 estaríamos para el siguiente año para el treinta de
8 septiembre del dos mil veinte y siete con la terminación
9 del proyecto en sí.

10

11 MGST. ROMÁN CARABAJO: gracias estimado Gerente, o sea el
12 recurso administrativo interpuesto es el que se espera la
13 respuesta de la SERCOP.

14

15 GERENTE GENERAL DE LA EMUVI EP: así es, ustedes saben que
16 se puede elevar a consultas, se han dado las consultas,
17 hemos procedido a la contestación de las preguntas y
18 estamos en los tiempos y en los plazos que nos manda el
19 SERCOP para la espera de las respuestas y nosotros una vez
20 que no haya una consulta más y el SERCOP nos habilite poder
21 nosotros continuar con el proceso.

22

23 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Concejal, de no haber ninguna
24 otra consulta Concejal Guzmán por favor.

25

26 MGST. FEDERICO GUZMÁN: muchas gracias, saludarle a usted
27 señor Alcalde, compañeras y compañeros Concejales, señor
28 Gerente de la EMUVI y todos los compañeros quienes nos
29 acompañan en esta sesión, señor Alcalde el trabajo que se
30 ha venido desarrollando desde cuando fui miembro de esta
31 comisión creo que ha sido sin absolutamente ningún tipo de
32 descuido, lastimosamente los procesos y lo que habíamos
33 vivido para que se haya sido adjudicado este proceso de Rio
34 Amarillo es por los cambios que se dio dentro de la norma,
35 usted tiene conocimiento son tres meses que nos hicieron

1 perder, sin embargo, se ha dado continuidad y aspiramos
2 de que en los próximos días ya haya adjudicatario y podamos
3 construir alrededor de noventa y dos viviendas de tipo
4 familiar en este lugar, de igual manera hemos dado
5 seguimiento a los proyectos de Rieles de Monay, hemos
6 hablado con el vicepresidente del Banco de Inversiones, él
7 muy comedidamente nos atendió, quedo comprometido que hasta
8 el mes de abril, no que nos iba a dar respuesta sino más
9 bien dar la apertura o dar el aporte de su parte como son
10 siete u ocho millones de dólares para poder continuar con
11 este proyecto, aquí cabe recalcar señor Alcalde y
12 compañeros Concejales que la EMUVI está perdiendo alrededor
13 de trece mil dólares mensuales compañeros, por qué, por los
14 atrasos, algún momento hubo algún desequilibrio entre lo
15 que es la gestión administrativa, se alzó el fideicomiso,
16 hemos ido incluso a Guayaquil había la propuesta ya de dar
17 por terminado por finiquito el fideicomiso pero sin embargo
18 en estos momentos hubo la nueva anuencia del señor
19 Vicepresidente del Banco de Inversiones y ojala logremos
20 concluir estos edificios que serían como alrededor de estos
21 tres a cinco edificios y daríamos una solución habitacional
22 para más de doscientos cuarenta departamentos que se
23 encuentran, incluso hay otros edificios, hay otras
24 viviendas que están en constante deterioro, le invitaría a
25 usted señor Alcalde a que nos apoye, a que nos dé un mayor
26 seguimiento no nos desampare porque tenemos que dar
27 solución, nosotros aquí en la ciudad tenemos un déficit de
28 setenta mil viviendas para la ciudadanía, no vamos a poder
29 solucionar el cien por ciento pero en algo estamos
30 trabajando, hay terrenos también que están de tipo baldíos,
31 hay proyectos que ya se están viniendo y creo que hace una
32 semana señor Alcalde, hubo la última Sesión de Desarrollo
33 Económico organizada por la CAF en la que ya aprobó
34 créditos para este tipo de vivienda de interés social y
35 podamos ser acreedores de algún tipo de crédito porque los

1 proyectos casi están listos señor Alcalde y poder seguir
2 trabajando y dando solución a vivienda de la población,
3 muchas gracias señor Alcalde y esperando que se dé por
4 conocido este tema.

5

6 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Concejal, Concejala Brito por
7 favor.

8

9 MGST. GABRIELA BRITO: muy buenas tardes, señor Alcalde,
10 compañeras, compañeros Concejales un saludo a todos los
11 presentes en la sala y a quienes nos escuchan también vía
12 remota, yo quisiera consultar sobre el tema del fideicomiso
13 Rieles de Monay, en qué estado se encuentra la gestión,
14 donde exactamente se está deteniendo este proceso que
15 finalmente ya llevamos algunos años y ha trascendido
16 administraciones y no encontramos una solución, entiendo
17 que ustedes se han reunido con el Vicepresidente del banco
18 y el que está encargado de inversiones, sin embargo, si
19 sería importante que este Concejo conozca cual es la hoja
20 de ruta que se ha fijado, en tiempos que resoluciones
21 estamos esperando para nosotros también como Concejo
22 Cantonal poder acompañar este proceso que ya realmente nos
23 ha desbordado y estamos algunos años esperando no, hasta
24 ahí mi intervención.

25

26 SEÑOR ALCALDE: con gusto quisiera explicarle yo mismo
27 señoras, señores Concejales porque en su momento yo
28 encabece ese proceso por lo importante del tema y porque
29 todos conocemos que esos varios edificios están ahí digamos
30 sin uso, el tema es de que tiene que haber una inyección de
31 capital para que puedan terminar lo que ya está, que está
32 bastante avanzado dicho sea de paso, me parece que está
33 cerca ya de un noventa por ciento, faltan los temas de
34 acabados, el problema es de que tanto la EMUVI cuanto el
35 fideicomiso en donde que esta el BIESS, tiene que inyectar

1 capital, nosotros y ahí no me dejara mentir la Concejala
2 Pesantez que es miembro del Directorio, aprobamos hace más
3 de un año atrás, si no es más tiempo, que evidentemente se
4 haga la transferencia de recursos de lo que le corresponde
5 proporcionalmente en ese fideicomiso a la EMUVI, eso está
6 aprobado en Directorio pero obviamente no vamos a depositar
7 mientras no depositen los otros porque si no sería mandar
8 un recurso a una cuenta que no vamos a volver a ver nunca
9 jamás, el problema Concejala Brito está en el BIESS y en el
10 BIESS ellos tienen un directorio que tiene que aprobar este
11 tema donde está el Ministro de Finanzas por ejemplo o su
12 delegado, está el Presidente del BIESS y me parece que en
13 un tercer miembro si mal no recuerdo, recordaran un ustedes
14 que de hecho nosotros le tuvimos aquí en una sesión de zoom
15 al ex director, se desconectó y nos dejó colgados
16 recordaran ustedes y en ese sentido lo que ellos tienen que
17 aprobar es una capitalización y lo que no ha habido la
18 voluntad política es de aprobar esa capitalización que
19 significa transferir recursos a este fideicomiso, nosotros
20 depositar lo que nos corresponde, darle al contratista los
21 recursos y que termine la obra, entonces en nuestras manos
22 no está, nosotros ya tenemos aprobado todo, ahora por que
23 se ha vuelto a mover el tema porque simplemente hicimos las
24 gestiones, vino el gerente, recordarán ustedes aquí,
25 recorrió conmigo el proyecto y sin embargo de eso se paró,
26 ahora me parece que hay un decreto presidencial hace no
27 mucho tiempo, en donde obliga a todo el país a subsanar
28 este tipo de fideicomisos del IESS BIEES, entonces como hay
29 esa disposición ahora ellos nos contactaron a nosotros a
30 decir ya queremos tratar de resolver, y en ese ya queremos
31 tratar de resolver esperemos que lo hagan, está totalmente
32 en manos digamos de la otra contraparte si cabe el termino
33 del fideicomiso y si es que ellos dan paso nosotros
34 depositaremos lo que nos corresponde y eso finalmente
35 tendrá una salida, pero si dejar en claro que este Concejo,

1 que la administración ha hecho absolutamente todo lo
2 necesario, hasta tuvimos una sesión aquí con el propio
3 director para que nos explique y tratar digamos de decir la
4 importancia de que esto termine pronto pero digamos estamos
5 en esa circunstancia, yo le he pedido al señor Gerente que
6 vuelva a dar toda la información porque ahora como nos
7 volvieron a pedir otra vez hay que actualizar todos los
8 estudios con las nuevas corridas financieras de los temas
9 que es otro problema, pero lo hemos hecho y sin embargo se
10 ha entregado todo lo que tenga que entregarse y más bien le
11 pido al gerente que lo haga de la manera más expedita
12 posible y ojala podamos ya tener una respuesta, más bien si
13 es que pongo a consideración con la aprobación del punto
14 podríamos pedirle que por Secretaría se remita a los
15 miembros del Directorio un insisto comedido de que hemos
16 conocido, de que ahí está ese proyecto y que ojala ellos
17 puedan ya hacer su parte que podría poner a consideración
18 con el conocimiento del punto que si es que hay una
19 anuencia poder entre todo el Concejo volver a insistir
20 sobre lo que ya hemos insistido, que creería que podría ser
21 una buena opción, no sé si es que esta claro el tema,
22 Concejal Flores por favor.

23

24 ING. JIMMY FLORES: buenas tardes, gracias señor Alcalde, un
25 saludo a la Cámara Cantonal y a la ciudadanía que nos ve
26 por redes sociales, nada más quería hacerle una pregunta al
27 señor Gerente, muy bien usted nos indica el Proyecto de Rio
28 Amarillo que es una partida bien alta de cuatro millones y
29 pico, en ese sentido creo y no sé si usted corrobora, es un
30 arrastre que viene de dos veces que ha sido suspendida la
31 obra, no sé si usted nos puede indicar debido a que fue, la
32 verdad yo no tenía conocimiento si fue por problemas
33 legales de fondo o falta de función operativa, ahora en sus
34 manos que usted está al frente creo señor Gerente que usted

1 nos puede garantizar que esto se ejecute no, en ese
2 sentido va mi pregunta señor Alcalde.

3

4 SEÑOR ALCALDE: si señor Concejal, me parece si no estoy mal
5 que informe al Concejo, no recuerdo quienes estaban
6 presente pero hubo una época y así como he indicado que
7 hubo una época, ahora ya no está existiendo ese problema en
8 la cual es SERCOP subíamos todas las instituciones públicas
9 procesos y los bloqueaba, simplemente los ponía en un stand
10 by y no sabíamos por qué, entonces nosotros cumplimos con
11 subir los procesos al portal no una sino dos veces y tan
12 pronto se subió, tan pronto el SERCOP suspendió el proceso,
13 por qué, no tenemos la mayor idea, pusimos los oficios que
14 corresponda diciendo si está suspendido debe haber alguna
15 causal, algo está mal, que corregimos, díganos que
16 corregir pero nunca hubo respuesta, de hecho para pasar del
17 primero al segundo dimos de baja el proceso ante una falta
18 de respuesta y luego de eso volvimos a subir el proceso y
19 volvieron a suspender y volvimos a dar de baja nosotros
20 porque no había respuesta por meses, todo el año anterior
21 este proceso nos tuvieron así, ahora finalmente con el
22 nuevo gerente eso sí, se volvió a insistir en la subida del
23 proceso, está recurriendo los plazos normales, esperemos
24 que no haya nada y que se pueda construir, esa es la razón,
25 hay una moción para que se dé por conocido con la
26 sugerencia, consulto sobre la sugerencia de poder cursar un
27 oficio a nombre del Concejo la aprobación de este punto
28 para que se pueda indicar ahí, Concejala Pesantez por
29 favor.

30

31 DRA. MÓNICA PESANTEZ: buenas tardes señor Alcalde,
32 compañeras y compañeros Concejales, quienes se encuentran
33 presentes en la sala y quienes ven a través de las redes
34 sociales, es necesario indicar como miembro del Directorio
35 existe dentro de una resolución en que se dé a conocer los

1 pormenores a cada uno del Seno del Concejo, si, existe
2 dentro de la resolución, yo misma solicite que se dé a
3 conocer la situación a cada uno de ustedes.

4
5 SEÑOR ALCALDE: señor Secretario yo no recuerdo los detalles
6 de la sesión pero si es que es así debió haberlo planteado
7 la señora Concejala, más bien pedirle, no sé si es que
8 estuvo adjunto el acta de la sesión de Directorio a este
9 punto.

10
11 GERENTE GENERAL DE EMUVI EP: estuvo solo la parte ejecutiva
12 de las resoluciones.

13
14 SEÑOR ALCALDE: ya, adjunte por favor el acta en extenso que
15 ahí está la discusión sobre el tema que nos hemos permitido
16 resumir y pedirles a todos señor Secretario que no venga
17 solo las sumillas del acta sino el acta en extenso por
18 cualquier tema, Concejal Guzmán por favor.

19
20 MGST. FEDERICO GUZMÁN: señor Alcalde, muchas gracias por
21 darme la segunda repetición, yo sugiero de que no hagamos
22 ningún tipo de insisto debido a que recién creo que hace no
23 menos de unos quince días se hizo el informe que nos
24 pidieron desde la Vicepresidencia del Banco de Inversiones,
25 entonces debe estar en revisión y al momento de nosotros
26 poner el insisto ya es un poquito de presión y puede estar
27 obstaculizando, más bien darle el tiempo perentorio hasta
28 abril y si es necesario volver a irnos, volver a insistir
29 lo haremos aunque sea viajando en bus pero tenemos que
30 sacar este proyecto señor Alcalde.

31
32 SEÑOR ALCALDE: bueno serian dos temas sobre un mismo punto
33 pero diferentes, creería yo de que no hay ningún problema,
34 creería, en ese sentido sino más bien que el Concejo está
35 pendiente del tema por todo el tiempo más bien que ha

1 transcurrido, los informes que indica el Concejal Guzmán
2 que se han enviado son técnicos, sin embargo, este es un
3 pronunciamiento de respaldo político al final del día, de
4 estar pendientes como representantes de la ciudad, yo
5 personalmente no le vería ningún problema pero dejo a
6 consideración del Pleno, más bien le pido a la señora
7 Concejal Brito si es que tiene algún tema en particular
8 dado de que esto derivo de la intervención de ella.

9

10 MGST. GABRIELA BRITO: si, de hecho iba mi intervención en
11 el mismo sentido de lo que acaba de plantear, no creo que
12 este demás, de pronto cambiamos el termino no a insisto
13 sino a estamos pendiente, estamos acompañando, se ha
14 conocido el Concejo Cantonal Presupuesto y Plan Operativo
15 Anual de la EMUVI y a propósito de esto pues queremos
16 nosotros un llamado comedido y hasta congratular de cierta
17 forma la apertura podemos citar esta resolución
18 presidencial y demás, o sea estamos pendientes, estamos
19 acompañando el proceso que se está desarrollando, cambiemos
20 el termino, no insisto Concejal Guzmán.

21

22 SEÑOR ALCALDE: que no sea un insisto sino sea una carta que
23 el Concejo a conocido y que nos alegramos o digamos
24 saludamos, más que alegrarnos, saludamos que este proceso
25 este nuevamente retomándose y que esperamos que pronto
26 pueda terminar y que por parte de la EMUVI estamos todos
27 listos como contraparte, consulto en ese sentido, se da por
28 conocido señor Secretario y que usted pueda generar ese
29 oficio en esos términos y nos pueda dar a conocer al
30 Concejo Cantonal, se aprueba entonces en ese sentido señor
31 Secretario, siguiente punto por favor.

32

33 **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA, AL TRATAR EL PUNTO**
34 **4 DEL ORDEN DEL DÍA RESUELVE: DAR POR CONOCIDO EL**
35 **PRESUPUESTO Y EL PLAN OPERATIVO ANUAL (POA) 2026 DE LA**

1 EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA DE
2 CUENCA (EMUVI EP). CON LAS SUGERENCIAS REALIZADAS POR LAS Y
3 LOS SEÑORES CONCEJALES.

4
5 5.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN, EN SEGUNDO DEBATE DEL
6 PROYECTO DE "ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE
7 REGULA EL USO, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y
8 RURAL DEL CANTÓN CUENCA, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y
9 ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA SANCIÓN DEL PLAN DE USO Y
10 GESTIÓN DE SUELO, QUE ESTABLECE REGULACIONES
11 COMPLEMENTARIAS AL COMPONENTE URBANÍSTICO DE LAS PARROQUIAS
12 RURALES DEL CANTÓN CUENCA Y LOS FRACCIONAMIENTOS DE
13 INMUEBLES EN SUCESIONES INDIVISAS". SE CONOCERÁ: OFICIO
14 NRO. DGPT-4918-2025 SUSCRITO POR EL ARQ. SANTIAGO VANEGAS
15 PEÑA, PH.D, DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
16 (E), TEXTO BORRADOR; Y MÁS, DOCUMENTOS DE SOPORTE DEL
17 REFERIDO PUNTO.

18
19 **HACEN USO DE LA SILLA VACÍA:** Arq. Walter Leonardo Quito
20 Peralta, Presidente del GAD Parroquial de Llacao; Ing.
21 Josué David Bravo Bravo, Presidente del Consorcio de Juntas
22 Parroquiales; y Ing. Juan Napoleón Bustillos Ronquillos,
23 Representante Ciudadano.

24
25 SEÑOR SECRETARIO: señor Alcalde debo informarle que para
26 este punto a esta Secretaría han llegado cinco solicitudes
27 de uso de silla vacía, la primera por parte del Arq. Walter
28 Leonardo Quito Peralta.

29
30 SEÑOR ALCALDE: consulto si está aquí el arquitecto, está
31 presente, siguiente.

32
33 SEÑOR SECRETARIO: un segundo, por parte del Ing. Josué
34 David Bravo Bravo, Presidente del Consorcio.

1 SEÑOR ALCALDE: consulto si está presente, está presente
2 el señor Presidente.

3

4 SEÑOR SECRETARIO: el señor Juan Napoleón Bustillos
5 Ronquillo en calidad de ciudadano.

6

7 SEÑOR ALCALDE: está presente.

8

9 SEÑOR SECRETARIO: la Dra. Mariana de Jesús Duran en calidad
10 de ciudadana.

11

12 SEÑOR ALCALDE: consulto si está presente, no está señor
13 Secretario.

14

15 SEÑOR SECRETARIO: y en representación del Colegio de
16 Abogados, el Abg. Juan Pablo Vidal en representación del
17 Presidente Rubén Alejandro Calle.

18

19 SEÑOR ALCALDE: consulto si está presente.

20

21 SEÑOR SECRETARIO: no se encuentra presente.

22

23 SEÑOR ALCALDE: se instala el punto señor Secretario con los
24 tres miembros de la silla vacía y el Concejo Cantonal,
25 avanzamos por favor, señoras, señores Concejales, vamos a
26 iniciar la discusión de este Proyecto Reformatorio de
27 Ordenanza, nada más para poner en contexto aquí está
28 contemplado el tema del lote mínimo y también en su momento
29 luego de los talleres que se han tenido para dar la
30 posibilidad de poder utilizar un terreno cuando es en
31 herencia, ustedes recordarán y habíamos discutido la sesión
32 previa de poner ciertos candados, esto de hecho salió de
33 parte de la silla vacía, de la Dra. Durán esa es la verdad
34 y más allá de que se convierta en un instrumento para poder
35 dividir el terreno y afectar a la planificación, hemos

1 acogido el tema de que cuando circunstancias
2 desfavorables, me refiero económicamente, en algunos
3 ciudadanos que se pueda utilizar esos terrenos en herencia
4 al final del día que se van a necesitar, así que eso ha
5 sido incorporado, fue una petición, yo me alegro que no
6 está abierto sino más bien está en un tema digamos cerrados
7 de candados para poder obviamente dar posibilidad a estas
8 personas que hemos estado haciendo, como es una ordenanza
9 en segundo debate, consulto si es que iniciamos como
10 normalmente se estila en segundo debate, en todos los
11 mecanismos y artículo por artículo, perfecto, iniciamos en
12 ese sentido señor Secretario, les voy a pedir las copias
13 que yo había pedido que se saque que se entregue a los
14 miembros del Concejo, nada más les había pasado yo me
15 parece que no se si por chat o me olvide pero nada más hay
16 unos pequeños ajustes para clarificar los textos que yo los
17 revise hoy día en la mañana y que había solicitado como
18 propuestas, esos están escritos en azul, voy a pedirles por
19 favor que sea entregado y cuando venga la parte azul le voy
20 a pedir al señor Secretario que pueda dar digamos lectura
21 incluida de ser acogido esos temas, son nada más
22 aclarativo, no está cambiando absolutamente nada mas solo
23 para que no se trate de interpretar de una manera diferente
24 a lo que están los términos ahí expuestos, consulto si
25 todos estamos con el documento además de los documentos de
26 sesión, acá se les dio por favor a la silla vacía, a todos,
27 esta entregado, perfecto, iniciamos señor Secretario.

28

29 SEÑOR SECRETARIO: señor Alcalde, señores miembros de la
30 Corporación damos inicio y tratamiento en segundo debate a
31 la presente ordenanza, poniendo a consideración la
32 exposición de motivos en cinco párrafos.

33

34 SEÑOR ALCALDE: a consideración la exposición de motivos,
35 Concejal Valencia por favor.

1

2 SR. GUSTAVO VALENCIA: muchas gracias, un saludo señor
3 Alcalde, un saludo a los compañeros Concejales, a los
4 presentes y a quienes siguen esta transmisión, yo quería
5 ver la posibilidad de que podamos agregar un último párrafo
6 que diga lo siguiente, la presente reforma no constituye
7 incentivo alguno a la expansión urbana, a la urbanización
8 informal ni procesos especulativos sobre el suelo rural,
9 sus disposiciones atienden exclusivamente situaciones
10 jurídicas y sociales preexistente de carácter familiar y
11 patrimonial, bajo parámetros técnicos, ambientales y
12 urbanísticos estrictos orientados a garantizar seguridad
13 jurídica, acceso a vivienda digna y el respeto a la función
14 social y ambiental de la propiedad, esto nos sirve para
15 blindar un poco la ordenanza Alcalde.

16

17 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Concejal, estamos en la
18 exposición de motivos, digamos hay que recordar al final de
19 día esto no es parte de la ordenanza pero si queda como
20 documento para poder hacer una clarificación sobre lo que
21 se ha indicado que efectivamente es así, consulto si
22 estamos de acuerdo, que se incorpore ese párrafo señor
23 Secretario en la exposición de motivos, pedirle al señor
24 Concejal que pueda compartir en el chat general el texto
25 que se ha indicado, se aprueba con esa incorporación señor
26 Secretario, avanzamos por favor.

27

28 SEÑOR SECRETARIO: de la misma manera en veinte y cinco
29 párrafos los considerandos.

30

31 SEÑOR ALCALDE: a consideración los considerandos por favor,
32 están en negrillas las incorporaciones que se hicieron en
33 el primer debate, Concejal Guzmán por favor, sobre los
34 considerandos.

35

1 MGST. FEDERICO GUZMÁN: gracias señor Alcalde, yo quiero
2 que se inserte dentro de los considerandos el artículo 6 de
3 la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios
4 Ancestrales, y pedirle al señor Secretario que de lectura
5 de la mencionada norma.

6

7 SEÑOR ALCALDE: Ley de Tierras Rurales indico, de acuerdo,
8 no sé si tenemos a la mano señor Secretario, o si es que el
9 señor Concejal tiene que nos ayude con la lectura directa
10 para ver de qué se trata el artículo y poder resolver sobre
11 la pertinencia, perfecto, entonces voy a pedir a la
12 Secretaría que ubique o sino a la Procuraduría Síndica el
13 artículo 6 de la Ley de Tierras Rurales por favor, de
14 lectura por favor.

15

16 SEÑOR SECRETARIO: artículo 6, prioridad nacional, es de
17 interés público y prioridad nacional la protección y uso
18 del suelo rural de producción, en especial de su capa
19 fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de
20 los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la
21 producción de alimentos para garantizar el derecho a la
22 alimentación y a la soberanía alimentaria.

23

24 El Estado regula la conservación del suelo productivo, en
25 particular deberá tomar medidas para prevenir la
26 degradación provocada por el uso intensivo, la
27 contaminación, la desertificación y la erosión.

28

29 A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos
30 Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos
31 pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en
32 suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo
33 de actividades agropecuarias.

34

1 Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de
2 conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno
3 Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano
4 competente, en el plazo de noventa días siguientes a la
5 petición, mediante informe técnico que determine tales
6 aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de
7 suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana
8 o zona industrial.

9

10 Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas
11 industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo
12 dispuesto en el inciso anterior. En caso que la
13 declaratoria efectuada por el Gobierno Autónomo
14 Descentralizado municipal o metropolitano provoque daños en
15 los suelos fértiles, corresponderá la inmediata remediación
16 y ejercicio del derecho de repetición para quienes
17 emitieron la decisión, he dado lectura al artículo 6.

18

19 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Secretario, todos hemos
20 escuchado de que se trata el artículo, quisiera poner
21 quizás un criterio desde Sindicatura si es que consideran
22 que dentro de la unicidad de la materia, este particular
23 podría complementar o en su defecto no, adelante por favor.

24

25 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: gracias señor Alcalde, buenas
26 tardes con usted, a los señores, señoras Concejales, a los
27 presentes en la sala, creo que sí, creo que es pertinente
28 la incorporación de esta norma, de hecho existen más
29 adelante y otros considerandos del artículo 113 de la misma
30 Ley de Tierras que se refiere más o menos en el mismo
31 sentido en cuanto a la prohibición de lotización o de
32 urbanización de los suelos de producción, entonces es
33 pertinente la incorporación.

34

1 **SE AUSENTE DE LA SESIÓN EL CONCEJAL ING. MANUEL ALVARADO,**
2 **A LAS 15H45.**

3
4 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, y además es concomitante con el
5 tema de exposición de motivos que acabo de hacer el
6 Concejal Valencia, plantearía que pueda incorporarse
7 Concejal Guzmán después del dieciochoavo considerando que
8 termina con todos los temas de la Ley de COOTAD,
9 incorporaríamos ahí quizás la Ley de Tierras y luego de eso
10 sería el Código Orgánico de Planificación, para que haya
11 cierta similitud dentro de los temas que van tratando las
12 normas, consulto sobre la incorporación, podría ser
13 entonces señor Secretario previo a que inicie el
14 considerando del Código Orgánico de Planificación y
15 Finanzas Públicas, no sé si me corrige la Secretaria
16 entonces en que numero es, tal vez yo conté mal, perdón si,
17 tienen toda la razón, hay una que ya está citada de la Ley
18 Orgánica de Tierras que no había visto, entonces más bien
19 ese considerando esta fuera de foco porque está un COOTAD,
20 esta Ley de Tierras, esta otro COOTAD, deberían estar todos
21 los COOTAD y luego todos los temas de Ley de Tierras y
22 luego todos los del Código de Planificación y todos, más
23 bien este está mal, planteo a la Cámara que el considerando
24 del artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras lo pongamos
25 después de todos los considerandos que hace referencia la
26 COOTAD, eso sería lo que corresponde, el 8 se movería señor
27 Secretario para después del 18, señor Procurador Síndico
28 por favor.

29
30 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: hay una pequeña confusión
31 ahí, no está desorganizado las referencias al COOTAD, el
32 considerando anterior al 113 es la LOTUS es la Ley Orgánica
33 de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, luego
34 viene la Ley Orgánica de Tierras, es decir, a continuación
35 antes del artículo 113 de la Ley de Tierras sería la

1 incorporación del artículo 6 de esta Ley y luego vienen
2 disposiciones del COOTAD como tal.

3

4 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, yo me acojo a los criterios
5 legales, al final del día es un tema de orden, consulto a
6 las señoras, señores Concejales si lo incorporaríamos
7 previo al considerando 8, que es el artículo 113 de la Ley
8 Orgánica, de acuerdo, se incorpora señor Secretario ese
9 considerando en la ubicación indicada, consulto sobre mas
10 criterios sobre los considerandos, hay una moción de
11 aprobación consulto, avanzamos señor Secretario.

12

13 SEÑOR SECRETARIO: se aprueba con veinte y seis
14 considerandos señor Alcalde, continuamos.

15

16 **SE REINTEGRA A LA SESIÓN EL CONCEJAL ING. MANUEL ALVARADO,**
17 **A LAS 15H48.**

18

19 En ejercicio de las atribuciones que la ley confiere a los
20 Concejos Municipales en los artículos 7, 57 literal a) y
21 x); y artículo 322 del Código Orgánico de Organización
22 Territorial, Autonomía y 5 Descentralización, el Concejo
23 Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
24 del cantón Cuenca, expide la:

25

26 **ORDENANZA REFORMATORIA A LA "ORDENANZA QUE REGULA EL USO,**
27 **GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL**
28 **CANTÓN CUENCA, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y**
29 **ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA SANCIÓN DEL PLAN DE USO Y**
30 **GESTIÓN DE SUELO", QUE ESTABLECE REGULACIONES**
31 **COMPLEMENTARIAS AL COMPONENTE URBANÍSTICO DE LAS PARROQUIAS**
32 **RURALES DEL CANTÓN CUENCA Y LOS FRACCIONAMIENTOS DE**
33 **INMUEBLES EN SUCESIONES INDIVISAS Y DONACIONES.**

34

1 **TÍTULO I. DE LAS REGULACIONES URBANÍSTICAS**
2 **COMPLEMENTARIAS DEL SUELO EN LAS PARROQUIAS RURALES DEL**
3 **CANTÓN CUENCA.**

4
5 **Artículo 1.- Naturaleza y ámbito de aplicación.-** *Las*
6 *disposiciones del presente Título establecen reformas*
7 *especiales y complementarias al régimen urbanístico del*
8 *suelo rural de expansión urbana, suelo rural de producción*
9 *y suelo urbano de las parroquias rurales del cantón Cuenca,*
10 *regulado en la "Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y*
11 *Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca,*
12 *Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial*
13 *y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo".*

14
15 *En la aplicación de estas reformas específicas al régimen*
16 *urbanístico aplicable al suelo de las parroquias rurales*
17 *del cantón Cuenca, la administración municipal deberá*
18 *privilegiar aquellas interpretaciones que aseguren la*
19 *coherencia sistemática y la aplicación integral con las*
20 *disposiciones generales del Plan de Desarrollo y*
21 *Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión del*
22 *Suelo.*

23
24 *En ningún caso estas reformas podrán interpretarse como*
25 *modificaciones al componente estructurante previsto en la*
26 *"Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del*
27 *Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan*
28 *de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del*
29 *Plan de Uso y Gestión de Suelo".*

30
31 SEÑOR ALCALDE: no había modificaciones de primer debate a
32 segundo en el artículo 1, a consideración el artículo,
33 Concejal Carabajo por favor.

34

1 MGST. ROMÁN CARABAJO: gracias señor Alcalde, más bien
2 pongo a consideración podríamos dar lectura a la propuesta
3 del Concejal Gustavo Valencia y que podríamos incorporarle
4 aquí como una frase, que es la naturaleza de la ordenanza,
5 más bien podríamos darle lectura de nuevo a lo planteado,
6 acaba de mandar al chat y creo que podría estar incorporado
7 como el último párrafo.

8

9 SEÑOR ALCALDE: se refieren a lo que se incorporó en la
10 exposición de motivos, ahí les hago notar a las señoras,
11 señores Concejales, si ya incorporamos el tema en la
12 exposición de motivos creo que ya no correspondería aquí
13 salvo que se haga un planteamiento de una reforma al
14 artículo 1 en algún sentido, le voy a pedir un criterio al
15 Procurador Sindico porque entiendo que la idea es volver a
16 repetir lo que se incorporó en la exposición de motivos, si
17 mal no estoy entendiendo, adelante por favor señor
18 Procurador.

19

20 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: señor Alcalde el
21 planteamiento del señor Concejal Valencia en cuanto a la
22 exposición de motivos es correcta porque se relaciona con
23 las motivaciones de la presente reforma, en este caso en el
24 artículo 1 estamos ya en el ámbito estrictamente normativo
25 y las precisiones que se formulan es para que no se
26 considere que esta reforma interfiere o modifica los
27 elementos estructurantes del PDOT, entonces en ese sentido
28 yo no considero que sea apropiado insertar o sustraer de la
29 exposición de motivos un fundamento de hecho, que motiva
30 esta ordenanza para insertarlo como parte del cuerpo
31 normativo propiamente dicho.

32

33 SEÑOR ALCALDE: le consulto de todas maneras al Concejal
34 Carabajo si tiene un planteamiento que pueda dar lectura de
35 ser el caso y ponerlo obviamente a consideración del Pleno

1 más allá de la explicación que se ha indicado, perfecto,
2 a consideración el artículo 1, señor Bustillos de lectura
3 al texto que usted plantea que se reforme por favor,
4 estamos en segundo debate, lectura del texto.

5
6 ING. JUAN BUSTILLOS, SILLA VACÍA: señor Alcalde, antes de
7 dar lectura a la propuesta del texto creo que es necesario
8 aclarar a la ciudadanía el motivo de mi presencia aquí, yo
9 vengo aquí porque la constitución y la Ley me permite estar
10 aquí porque tanto el COOTAD como las otras leyes permiten
11 que los ciudadanos participemos activamente en la toma de
12 decisiones, yo no vengo aquí ni puedo estar aquí por ser
13 candidato o participar por un partido político.

14
15 SEÑOR ALCALDE: está clarísimo, sírvase por favor al punto y
16 plantee por favor la reforma.

17
18 ING. JUAN BUSTILLOS, SILLA VACÍA: pero para eso tiene que
19 haber una introducción de el por qué mi motivo y hacer una
20 propuesta señor Alcalde, si bien es cierto en el segundo
21 debate se pueden presentar propuestas a la ordenanza
22 también se puede debatir señor Alcalde, no hemos debatido.

23
24 SEÑOR ALCALDE: sobre las propuestas se debate, plantee la
25 propuesta.

26
27 ING. JUAN BUSTILLOS, SILLA VACÍA: déjeme concluir señor
28 Alcalde la idea, no estoy saliéndome del tema señor
29 Alcalde, yo le pido un poco de respeto y le voy a leer
30 señor Alcalde para no ahondar más, en el COOTAD capítulo
31 tercero, artículo 302, le voy a leer a lo mejor usted, ya
32 diez años lleva acá a lo mejor se olvidó, la participación
33 se orienta por los principios de igualdad, autonomía,
34 deliberación pública, respeto a la diferencia, control
35 popular y otras cosas más, eso pido señor Alcalde, respeto,

1 usted en la otra sesión me dijo que yo tengo que hacer
2 ganar las elecciones o que forme un partido político o que
3 haga recolección de firmas, no sé, usted es el que está
4 acostumbrado a eso, yo no señor Alcalde, yo he tenido una
5 posición política firme.

6

7 SEÑOR ALCALDE: señor Bustillos estamos en el artículo 1, yo
8 presido esta sesión, sírvase por favor plantear el
9 artículo, señor Secretario esta fuera del punto
10 continuamos, se concede el punto de orden Concejal
11 Valencia, señores Concejales estamos en segundo debate, se
12 plantea la modificación al artículo o yo no doy paso
13 absolutamente a la nada más, eso yo no lo digo eso dice la
14 norma, no lo digo yo, Concejal Valencia.

15

16 SR. GUSTAVO VALENCIA: si únicamente señor Alcalde había
17 pedido que se dé y se conceda un punto de orden para que se
18 mantenga la sesión con la compostura debida del caso y que
19 vayamos caminando en el desarrollo correcto de la
20 ordenanza, muchas gracias.

21

22 SEÑOR ALCALDE: voy a dar lectura al artículo 7 de estos
23 temas, los ciudadanos que ocupen la silla vacía en sus
24 intervenciones deberán respetar los procedimientos
25 parlamentarios, estamos en segundo debate, le he dado la
26 palabra, plantee, le voy a dar nuevamente la oportunidad
27 para que plantee el artículo 1 y sus modificaciones de
28 usted creer necesario.

29

30 ING. JUAN BUSTILLOS, SILLA VACÍA: señor Alcalde tiene que
31 ser en el cantón Cuenca, no solo en la parte rural sigo
32 insistiendo, los cuencanos somos uno solo, la propuesta es
33 en toda la ordenanza donde se dice parroquias rurales sea
34 el cantón Cuenca, esa es la propuesta señor Alcalde que no
35 se debatió, yo fui invitado a un taller que nunca se dio,

1 eso señor Alcalde aquí tenemos que decir a la ciudadanía,
2 aquí el señor funcionario por más importante que este sea
3 en un oficio decide unos van a una reunión, otros van a
4 otro taller, señor Alcalde el Concejo Cantonal resolvió que
5 sea un taller en el que estemos todos participando pero no
6 se dio esos hechos señor Alcalde por lo tanto se ha
7 incumplido con una norma del Concejo Cantonal y ustedes que
8 piden orden del día apliquen lo que dice la norma, las
9 decisiones del Concejo solo el Concejo Cantonal las puede
10 modificar, no un funcionario por más importante o por más
11 que quiera mejorar las cosas, eso señor Alcalde yo vengo a
12 decirle a usted y a los señores Concejales, esa es la
13 propuesta señor Alcalde, le he dicho la propuesta.

14

15 SEÑOR ALCALDE: cuál es su propuesta, de lectura por favor,
16 artículo 1.

17

18 ING. JUAN BUSTILLOS, SILLA VACÍA: le dije señor Alcalde que
19 en vez de decir solo parroquias rurales, sea el cantón
20 Cuenca pero eso debatamos.

21

22 SEÑOR ALCALDE: pero eso está puesto.

23

24 ING. JUAN BUSTILLOS, SILLA VACÍA: no, ahí dice solo
25 parroquias rurales, tiene que ser de todo el cantón Cuenca,
26 no en las parroquias rurales del cantón Cuenca sino en el
27 cantón Cuenca señor Alcalde, eso queríamos debatir, pero no
28 tuvimos la oportunidad de debatir en los talleres y ahí si
29 no se aplica lo que dice la Ley señor Alcalde.

30

31 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, hay una moción planteada que
32 entiendo parroquias rurales del cantón Cuenca está
33 planteada y que quiere que se sea en el cantón Cuenca, de
34 acuerdo, gracias, Concejal Guzmán sobre esa moción.

35

1 ING. JUAN BUSTILLOS, SILLA VACÍA: señor Alcalde tengo que
2 quedarme yo aquí para debatir sino que sentido esta, aquí
3 es para debatir o no es para debatir, para que venimos acá
4 entonces al Concejo Cantonal.

5

6 SEÑOR ALCALDE: Concejal Guzmán por favor.

7

8 MGST. FEDERICO GUZMÁN: muchas gracias señor Alcalde,
9 efectivamente lo que estamos haciendo del tema es
10 reformatorio al PDOT que se aprobó anteriormente es para el
11 área rural, es para herencias, es para donaciones, en el
12 cantón Cuenca ya tenemos todo planificado, ustedes saben
13 muy bien que el lote mínimo para la ciudad de Cuenca para
14 viviendas de interés social el lote mínimo son cincuenta
15 metros cuadrados y para viviendas ya en la zona dentro del
16 casco urbano son del ciento veinte metros, ya se tiene
17 solucionado ese tema, lo que estamos tratando de solucionar
18 es el tema de donaciones y de herencias en el área rural,
19 muchas gracias señor Alcalde.

20

21 SEÑOR ALCALDE: así es señor Concejal, hay un planteamiento
22 señoras, señores Concejales de que se cambie parroquias
23 rurales del cantón Cuenca por parroquias rurales en el
24 cantón Cuenca, consulto si alguien secunda, no se secunda,
25 avanzamos, Concejal Carabajo.

26

27 MGST. ROMÁN CARABAJO: gracias señor Alcalde, solamente
28 recordarle al Ing. Bustillos el procedimiento que estamos
29 haciendo es justamente para que después vengan en las
30 parroquias y podamos hacer el trabajo en los componentes
31 urbanísticos, para eso justamente están los polígonos en lo
32 que se define la posibilidad de rever a los terrenos que ya
33 están consolidados, esa era la próxima propuesta hasta de
34 los diferentes sectores, o sea lo que estamos haciendo es
35 la ordenanza en su general para poder hacerlo en la

1 parroquias rurales, por eso es que tiene que estar
2 establecida ahí como lo dijo ya el compañero Guzmán, en
3 las zonas urbanas del cantón Cuenca ya está definido, creo
4 que eso hay que entenderlo porque para eso justamente hemos
5 revisado toda la propuesta de la ordenanza y para eso
6 estamos trabajando, yo creo que ya mas bien hay que ir
7 avanzando desde el aspecto técnico porque vea ponemos en
8 esta situación creo que ya mas bien todos estamos claros y
9 por eso hemos estado en los talleres y si no se dio el
10 taller, se dio el taller que usted plantea pero
11 lamentablemente creo que las personas que asistieron no
12 entendieron como era el tema del taller, está en el
13 expediente también que llegaron personas con temas de casos
14 particulares a que se les resuelva ahí, la Dirección de
15 Planificación les atendió posterior al taller pero eso era
16 un taller para los Concejales y para la silla vacía, no era
17 para resolver los problemas particulares de las personas
18 que a pesar y entiendo en el expediente está que se les
19 ayudo, era para casos específicos y particulares, esto es
20 un tema de Planificación por favor avancemos.

21

22 SEÑOR ALCALDE: consulto si hay alguna incorporación
23 adicional al artículo 1, se aprueba sin modificaciones.

24

25 SEÑOR SECRETARIO: **Artículo 2.- Reformas al régimen**
26 **aplicable a los predios preexistentes en el suelo rural del**
27 **cantón Cuenca.-** *Sustitúyanse los literales b) y h), e*
28 *inclúyase un inciso final en el artículo 80 de la Ordenanza*
29 *que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo*
30 *Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de*
31 *Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan*
32 *de Uso y Gestión de Suelo, de forma que su contenido*
33 *normativo rece del siguiente modo:*

34

1 "b) Los retiros mínimos serán establecidos de conformidad
2 a las siguientes tipologías:

3

4 1. Para predios hasta 9 metros de frente, las edificaciones
5 serán de tipología continua, debiendo respetarse los
6 retiros frontal y posterior establecidos en cada polígono
7 de intervención territorial.

8 2. Para predios con un frente mayor a 9 metros y menor a 15
9 metros, las edificaciones serán de tipología pareada, con
10 retiro lateral de 3 metros desde planta baja, debiendo
11 respetarse los retiros frontal y posterior establecidos en
12 cada polígono de intervención territorial.

13 3. Para los predios con frente igual o mayor a 15 metros,
14 las edificaciones serán de tipología aislada, con retiros
15 laterales de 3 metros desde planta baja, debiendo
16 respetarse los retiros frontal y posterior establecidos en
17 cada polígono de intervención territorial.".

18

19 "h) Se podrá construir en predios preexistentes, que
20 cuenten al menos con el 50% del área determinada para el
21 lote mínimo del respectivo polígono de intervención
22 territorial y con un frente de al menos 6 metros, en estos
23 casos no serán aplicables tolerancias adicionales, y la
24 superficie máxima de construcción será calculada de manera
25 proporcional a la construcción máxima permitida en aquellos
26 predios que si cumplen la norma definida para el respectivo
27 polígono de intervención territorial.

28

29 En caso de predios preexistentes que no cuenten con al
30 menos el 50% del área determinada para el lote mínimo del
31 respectivo polígono de intervención territorial, se
32 permitirá de manera excepcional su ocupación, siempre y
33 cuando, el predio cuente con un frente mínimo igual o mayor
34 a 6m y permita el emplazamiento de una edificación de al

1 *menos 30 metros cuadrados de construcción en planta baja,*
2 *respetando los retiros frontal y posterior.”.*

3

4 *Para efectos de aplicación de este artículo, se entienden*
5 *como “predios preexistentes” aquellos conformados con*
6 *anterioridad a la entrada en vigencia de la “Ordenanza que*
7 *regula el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y*
8 *rural del cantón Cuenca, actualiza el Plan de Desarrollo y*
9 *Ordenamiento Territorial y la sanción del Plan de Uso y*
10 *Gestión de Suelo”, publicada en la Edición Especial N° 663*
11 *del Registro Oficial, el 20 de diciembre del 2022”.*

12

13 SEÑOR ALCALDE: aquí nada más recalcar señoras, señores
14 Concejales lo que estamos planteando, yo creo que es de
15 gran avance para que vaya también la ciudadanía
16 entendiendo, es en el sentido de que se podrán construir en
17 predios preexistentes que cuenten con al menos con el
18 cincuenta por ciento de lote mínimo, es decir, si es que
19 hay un predio preexistente y no cumplía, estamos dando la
20 posibilidad legal de que con el cincuenta por ciento se
21 pueda construir obviamente con los temas de retiros para
22 guardar los temas de Planificación y vamos más allá en la
23 propuesta, si es que no cumpliera con ese cincuenta por
24 ciento del área determinada, inclusive ahí si es que tiene
25 un frente mínimo de seis y treinta metros cuadrados para
26 construir estamos permitiendo que alguien en un terreno muy
27 pequeño en las zonas rurales pueda por esa excepcionalidad
28 poder construir, yo creo que este es una respuesta a ese
29 gran clamor que es lo que se ha discutido y se ha
30 planteado, Concejales Valencia por favor.

31

32 SR. GUSTAVO VALENCIA: gracias señor Alcalde, yo considero
33 si es que realmente tiene anuencia de la Cámara que en el
34 literal h) al final del segundo inciso se podría añadir la
35 siguiente frase no, la autorización excepcional prevista en

1 este inciso, no generara derechos adquiridos para
2 ampliaciones futuras, incrementos de edificabilidad,
3 cambios de usos de suelo y nuevos fraccionamientos, esto
4 con la intención de evitar interpretaciones expansivas en
5 el futuro señor Alcalde.

6

7 SEÑOR ALCALDE: voy a pedirle al señor Concejal que pueda
8 compartir en el chat y mientras doy la palabra a quienes me
9 han solicitado pedirle a Secretaría y a la parte técnica
10 que pueda analizar ese planteamiento, Concejal Guzmán por
11 favor.

12

13 MGST. FEDERICO GUZMÁN: gracias señor Alcalde, yo solicito
14 aquí a la Cámara de que no se considere el PDOT PUGS,
15 construido, realizado y publicado en el veinte de diciembre
16 del dos mil veinte y dos, si no sea a partir del actual
17 señor Alcalde del dos mil veinte y cinco porque fue un
18 trabajo del actual Concejo Cantonal y el actual Concejo
19 Cantonal es el que está proponiendo una respuesta a la
20 ciudadanía del sector rural, muchas gracias señor Alcalde.

21

22 SEÑOR ALCALDE: gracias, hay dos instrumentos de
23 Planificación, bueno ni siquiera es el inicial porque ha
24 habido muchos instrumentos de planificación pero el que
25 reformo de manera profunda llamémosle así en dos mil veinte
26 y dos y luego ha habido modificaciones posteriores, lo que
27 está planteando el Concejal Guzmán es cuál de los dos
28 tomamos para lote preexistente, la planificación más
29 reciente o la del dos mil veinte y dos, ese es el
30 planteamiento que en resumen entiendo que se está
31 considerando y ya voy a pedir que se pueda discutir sobre
32 el asunto, no sé si es que Sindicatura y Secretaria sobre
33 el planteamiento del Concejal Valencia, pase por favor a
34 Sindicatura también como ya pedí, no se señor Procurador
35 Síndico o la parte técnica, por qué se puso el PDOT del dos

1 mil veinte y dos y si nos pueden digamos argumentar ahí a
2 diferencia del actual y cuáles serían las diferencias para
3 poder dilucidar sobre esa propuesta, adelante por favor
4 señor Director.

5

6 DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL: muy buenas
7 tardes señor Alcalde, señoras, señores Concejales,
8 estimados compañeros del Municipio, si, en la reforma que
9 se hizo en el año dos mil veinte y cinco no se llegó a
10 reformar el artículo concreto del tema de preexistencias,
11 solamente reformamos el glosario pero no el articulado que
12 hoy en día estamos reformando, entonces a criterio de la
13 Dirección de Planificación deberíamos reformar el PDOT del
14 año dos mil veinte y dos que tiene el artículo original el
15 cual ahora esta reformado.

16

17 SEÑOR ALCALDE: gracias por recordar señor Director, quizás
18 en una de las omisiones porque es un documento sumamente
19 grande el PDOT en el año dos mil veinte y dos no se regulo
20 las preexistencias sino únicamente se puso en el glosario,
21 en esta ocasión estamos determinando las preexistencias
22 desde cuando tiene que ser y por eso desde la parte técnica
23 se ha indicado que sería desde que se aprobó la norma en su
24 momento pero que no se regulo en detalle por alguna
25 seguramente no consentido en el tema del dos mil veinte y
26 dos, no sé si el señor Procurador tuvo ya acceso al texto
27 que se leyó, la autorización excepcional es no, voy a dar
28 lectura una vez más a que el Síndico pueda darnos un
29 criterio, indica, que se pueda incorporar lo siguiente, la
30 autorización excepcional prevista en este inciso no
31 generara derechos adquiridos para ampliaciones futuras,
32 incrementos de edificabilidad, cambio de uso de suelo, ni
33 nuevos fraccionamientos, está refiriéndose al caso
34 excepcional de que cuando se cuente con un menos del
35 cincuenta por ciento se permita de manera excepcional

1 siempre y cuando haya un frente de seis metros y al menos
2 una construcción de treinta metros cuadrados, es decir,
3 cuando esta excepción de la excepción se ve, que podamos
4 decir que no es para más temas me parece que hay coherencia
5 ahí, señor Procurador Síndico.

6

7 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: gracias señor Alcalde, hay
8 que recordar que esta disposición el artículo literal h) en
9 general el tema de las preexistencias constituye ya en sí
10 mismo un tratamiento excepcional a la regla en cuanto a la
11 edificabilidad, en cuanto a la ocupación de estos predios y
12 establece requisitos muy específicos y muy concretos que
13 tienen que observarse para que esto se dé, en ese sentido
14 el texto propuesto si bien no afecta a la estructura de la
15 norma como está planteada, pudiera ser considerado un poco
16 redundante.

17

18 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, hay un criterio de que incluso
19 podría ser redundante en ese tema es lo que hemos indicado,
20 consulto sobre ese planteamiento de incorporación, al no
21 ser secundada entiendo que no se daría paso a la
22 incorporación porque quizás el criterio que se ha acogido
23 es de que ya está explicado por si solo este tema,
24 avanzamos, consulto sobre el artículo 2, se aprueba señor
25 Secretario y no se tomó en cuenta el planteamiento antes
26 indicado, avanzamos por favor.

27

28 SEÑOR SECRETARIO: **Artículo 3.- Actualizaciones o**
29 **recategorizaciones de las áreas con susceptibilidad a**
30 **fenómenos de remoción de masas.-** *Sustitúyase el contenido*
31 *del literal g) del artículo 97 de la Ordenanza que Regula*
32 *el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural*
33 *del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y*
34 *Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y*
35 *Gestión de Suelo, por el siguiente contenido:*

1

2 "g) Para las actualizaciones o recategorizaciones de las
3 áreas con susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas,
4 el polígono de estudio será definido conjuntamente por las
5 Direcciones Generales de Planificación y de Gestión de
6 Riesgos; sin embargo, este no podrá ser menor a dos
7 hectáreas en el suelo urbano y a cuatro hectáreas en el
8 suelo rural de expansión urbana y en suelo rural de
9 producción."

10

11 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Secretario, nada más para
12 poner en contexto a las señoras, señores Concejales, aquí
13 estamos dando la posibilidad y yo creo que esto es muy
14 importante, cuando hay el tema de remoción de masas son
15 grandes áreas y por lo tanto el Municipio prohíbe, como no
16 hay y es sumamente oneroso hacer estudios a detalle en
17 todos los territorios donde que existe el tema de remoción
18 de masas se está dando la posibilidad que si es que yo
19 estoy con un terreno mío en un área de remoción de masas
20 pueda hacer un polígono específico en donde va estar mi
21 terreno con las características de área que están aquí
22 detectadas para que si es que en ese espacio puntual se
23 llega a determinar técnicamente que el área puede tener un
24 tema de remoción de masas pero el punto específico, que si
25 puede darse, no tiene las condiciones de remoción de masa
26 se pueda construir, consulto a la parte técnica si estoy
27 correcto en la interpretación, han indicado que sí, es esa
28 posibilidad señoras, señores Concejales porque insisto una
29 vez más, en las amplias áreas de remoción de masas, hay
30 áreas en esas áreas que no tienen la inestabilidad de suelo
31 sino son unas firmes y otras grandes pero la planificación
32 municipal abarca áreas completas, esto permitiría hacerlo
33 de una manera puntual, Concejal Alvarado por favor.

34

1 ING. MANUEL ALVARADO: gracias señor Alcalde, un saludo
2 cordial a todos los compañeros, compañeras, a todos quienes
3 están presentes y quienes nos ven y nos siguen en las
4 diferentes redes, me parece muy efectivo señor Alcalde este
5 tema porque muchas de las veces dentro del mapa de riesgo
6 se generaliza y ciertamente no todo lo que está dentro del
7 mapa de riesgo como tal es una zona de remoción de masas
8 siempre hay situaciones puntuales y que bueno que se les dé
9 la oportunidad obviamente con un estudio técnico que
10 verifique que ese espacio puntual no tenga ningún
11 inconveniente, por ese lado creo que al menos yo estoy de
12 acuerdo de que se dé cumplimiento a este tema, hasta aquí
13 mi intervención señor Alcalde.

14

15 SEÑOR ALCALDE: gracias Concejal Alvarado, Concejal Pañi y
16 señor Procurador Síndico.

17

18 ING. PAÚL PAÑI: muchas gracias señor Alcalde, muy buenas
19 tardes con los compañeros, compañeras Concejales y todos
20 los aquí presentes, solo quería recalcar queridos
21 compañeros todos estos talleres que hoy estamos viendo o en
22 todos los talleres se ha revisado eso y me parece súper
23 importante porque hay parroquias tan afectadas por la
24 remoción de masas como Paccha, Llacao, Nulti, todas y claro
25 es un buen porcentaje que también la gente no puede perder
26 sus terrenos no y tienen la necesidad de construir su
27 vivienda, incluso hemos planteado que dentro de eso puedan
28 tener una construcción que son móviles, algunos dirán que
29 estamos locos pero también hay alternativas sobre todo con
30 los containers, entre otros elementos, por esa razón
31 también me sumo porque eso fue un trabajo de varias semanas
32 que hemos planteado y hemos sido parte de eso, además de
33 eso conocemos de las parroquias rurales, en el caso de la
34 Parroquia de Turi hemos tenido dos sectores como Guzho y
35 San Isidro también que han sido afectado y obviamente que

1 la gente requiere su vivienda no y también es duro dejar
2 el terreno por estos eventos adversos, por lo tanto también
3 me sumo y comparto esta propuesta señor Alcalde, muchas
4 gracias.

5

6 SEÑOR ALCALDE: gracias, es una intervención de apoyo al
7 artículo como está planteando, señor Procurador por favor.

8

9 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: gracias señor Alcalde quizás
10 acotar que además esta reforma resuelve un vacío de la
11 norma porque en el artículo 97, en el literal g) se
12 establecía esta superficie de no menor a dos hectáreas en
13 el suelo urbano y a cuatro hectáreas en el suelo rural de
14 expansión urbana, ahí terminaba la norma, con la reforma se
15 está agregando y en el suelo rural de producción, entonces
16 se acota en el suelo rural de producción y se precisa cual
17 va a ser el área de estudio además porque antes estaba
18 totalmente abierto esto.

19

20 SEÑOR ALCALDE: gracias, y vale la aclaración porque en el
21 suelo rural de producción si bien la naturaleza es
22 producción como tal, no está limitada a que no hayan
23 construcciones menores dentro de áreas determinadas y ahora
24 con esto podríamos en un suelo rural de producción que está
25 en remoción de masas con los estudios, poder permitir una
26 construcción que antes no se podía, Concejal Carabajo por
27 favor.

28

29 MGST. ROMÁN CARABAJO: gracias señor Alcalde, quería hacer
30 una consulta a la Dirección de Planificación, está definido
31 ya claramente que debe contener mínimamente el estudio para
32 una re categorización o podría ser oportuno colocarlo
33 adicional en el tema de la ordenanza que permita definir
34 claramente los temas a tratar.

35

1 SEÑOR ALCALDE: este tema ya se ha venido dando porque
2 esto está desde la ordenanza anterior, más bien si nos
3 pueden explicar cuál ha sido el procedimiento de los
4 espacios donde ya se ha permitido por favor.

5

6 DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL: si, con
7 mucho gusto señor Alcalde, es un trabajo coordinado y el
8 polígono se lo define con la Dirección de Riesgos,
9 justamente en las próximas semanas vamos ya a incluir un
10 paquete interesante a cerca de veintiún polígonos que se
11 recategorizan justamente haciendo uso de este artículo, es
12 decir, polígonos que estaban en una situación de riesgo y
13 gracias a estudios puntuales especializados técnicos, están
14 siendo recategorizados y van a ser puesto en conocimiento
15 del Concejo en las próximas semanas, es decir, es casi un
16 derecho ciudadano poder saber con certeza con la percepción
17 que da la parte técnica y la calidad de los suelos y de
18 este Concejo categorizarlos de manera correcta.

19

20 SEÑOR ALCALDE: entiendo que la consulta del Concejal más
21 iba en el sentido de los requisitos para poder hacer eso,
22 ha respondido el Director de que hay varios casos en los
23 cuales ya se han solventado técnicamente y va a conocer el
24 Concejo para incorporar si técnicamente se permite,
25 entiendo que era así Concejal Carabajo.

26

27 MGST. ROMÁN CARABAJO: más bien señor Alcalde, a ver en el
28 caso de Paccha, hagamos tiempo real, si es que se va hacer
29 el estudio, que es lo mínimo que requiere el Municipio, por
30 ejemplo saben que necesito un estudio geotécnico mínimo si,
31 o en otro lugar a lo mejor que hay una remoción de masas
32 como por ejemplo en la zona de Miraflores, saben que aquí
33 solamente necesitamos una de teledetección, es decir, el
34 estudio define ya los tipos de estudios internos valga la

1 redundancia que se tienen que establecer mínimamente, esa
2 era mi consulta para ser específicos.

3

4 SEÑOR ALCALDE: señor Director por favor.

5

6 DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL: sí, señor
7 Concejal el polígono se define justamente en coordinación
8 con la Dirección de Riesgos y la Dirección de Riesgos
9 generan los términos de referencia necesarios para realizar
10 el estudio, eso luego de una inspección en la cual se
11 visite el sitio y se ve realmente el estado a vista digamos
12 del terreno pero los temas de referencia están ya
13 claramente definidos y es solamente en caso de tema
14 administrativo que lo hacemos a través de la Dirección de
15 Riesgos.

16

17 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, eso ya está digamos normado en
18 caso que alguien quiera y se les da los requisitos a
19 cumplir para que haga el estudio, consulto si hay alguna
20 inquietud adicional, consulto sobre el artículo 3, queda
21 aprobado un gran apoyo para que se puedan las zonas rurales
22 sobre todo de producción, poder liberarse si cabe el
23 termino de los temas de remoción de masas, siempre y cuando
24 se pueda hacer un estudio que permita la construcción en
25 aquello, estando en un área mucho más amplia que está
26 considerada de remoción de masas, avanzamos señor
27 Secretario.

28

29 SEÑOR SECRETARIO: **Artículo 4.- Fraccionamiento de predios**
30 **en las parroquias rurales por causas de partición**
31 **hereditaria y donación.-** Agréguese a continuación del
32 Capítulo XI denominado: "DE LAS ACTIVIDADES PREEXISTENTES",
33 de la Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y
34 Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca,
35 Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

1 *y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo, un nuevo*
2 *capítulo con el siguiente texto:*

3

4 **"CAPÍTULO XII. FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS EN LAS**
5 **PARROQUIAS RURALES POR CAUSAS DE PARTICIÓN HEREDITARIA Y**
6 **DONACIÓN.**

7

8 SEÑOR ALCALDE: señor Secretario voy a interrumpirle, como
9 esto es un poco extenso y para tener un poco un orden, voy
10 a pedir que se lea el capítulo, los títulos, cada artículo
11 y los numerales, ir aprobando parcialmente para poder
12 discutir en partes en caso de que haya alguna inquietud,
13 pero en ese sentido señor Secretario avanzamos, capítulo
14 XII título.

15

16 SEÑOR SECRETARIO: **"CAPÍTULO XII FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS**
17 **EN LAS PARROQUIAS RURALES POR CAUSAS DE PARTICIÓN**
18 **HEREDITARIA Y DONACIÓN.**

19

20 **Artículo. 155.-** *Condiciones y determinaciones para el*
21 *fraccionamiento especial de predios por causas de partición*
22 *hereditaria. De manera excepcional, se autoriza el*
23 *fraccionamiento de predios ubicados en las cabeceras*
24 *urbanas de las parroquias rurales, en el suelo urbano*
25 *planificado de las parroquias rurales, en suelo rural de*
26 *expansión urbana y en suelo rural de producción de dichas*
27 *parroquias, que no cumplan con el lote mínimo establecido*
28 *en el polígono de intervención territorial en el que se*
29 *encuentren.*

30

31 *Esta autorización se otorgará exclusivamente con fines de*
32 *partición hereditaria -judicial o extrajudicial-, debiendo*
33 *los lotes resultantes sujetarse a las condiciones mínimas*
34 *previstas en el presente artículo, cumpliendo estrictamente*
35 *con lo establecido en la normativa nacional vigente y sin*

1 perjuicio de los demás parámetros técnicos establecidos
2 en el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón.

3

4 La autorización excepcional de los fraccionamientos de
5 predios por causas de partición hereditaria, queda sujeta
6 al cumplimiento conjunto de las siguientes condiciones:

7

8 **1.-** El predio a fraccionar deberá constituir el único bien
9 inmueble susceptible de subdivisión integrante de la masa
10 hereditaria dejada por el causante. Para efectos de
11 aplicación de esta condición se entenderá por "único bien
12 inmueble susceptible de subdivisión", aquel que, a pesar de
13 existir más bienes inmuebles dentro de la masa hereditaria
14 a partir, sea el único que, cumpliendo con las demás
15 condiciones establecidas en el presente artículo, no se
16 encuentra ubicado de manera total en suelo rural de
17 protección, ni en las áreas de afectaciones o restricciones
18 determinadas en el artículo 95 de la Ordenanza que Regula
19 el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural
20 del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y
21 Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y
22 Gestión de Suelo.

23

24 No se admitirán fraccionamientos si en la masa hereditaria
25 a partir, existen dos o más bienes inmuebles susceptibles
26 de subdivisión de conformidad a este artículo.

27

28 Los beneficiarios del fraccionamiento serán exclusivamente
29 los llamados en una sucesión abintestato o sin testamento
30 así como los herederos testamentarios, de conformidad con
31 la ley; condición que deberá ser acreditada por cualquier
32 medio válido en derecho ante la administración pública
33 municipal.

34

1 SEÑOR ALCALDE: ahí voy a pedir una pausa señor
2 Secretario, me corrige por favor la parte técnica en caso
3 que pueda errar, nos habían pedido esto en el primer debate
4 está incorporado y que se pueda fraccionar predios para
5 partición hereditaria y con un candado para que no se torne
6 al otro ese era la discusión en el primer debate, de que
7 sea el último bien que quien muera deje a sus hijos y que
8 ahí no se tome en consideración el tema del lote mínimo
9 sino se pueda fraccionar, esto está acogido, entiendo que
10 ya la doctora ha venido, no estuvo para el inicio de la
11 sesión, no pudo incorporarse pero de esa manera se ha
12 incorporado esta posibilidad que se nos indicó, eso nada
13 más quisiera indicar, en resumen que es lo que está
14 regulando este artículo, avanzamos señor Secretario.

15

16 SEÑOR SECRETARIO: **2.-** *Para la autorización del*
17 *fraccionamiento del predio a través de la partición*
18 *judicial o extrajudicial, cada uno de los lotes resultantes*
19 *deberá cumplir conjuntamente con los siguientes requisitos:*

20

21 **a.** *Los predios resultantes deberán tener un frente de al*
22 *menos 6 metros y área mínima de al menos 120 m².*

23 **b.** *Los predios resultantes deberán mantener una relación*
24 *frente-fondo comprendida entre 1:1 y 1:4.*

25 **c.** *El predio a fraccionar deberá contar con frente a una*
26 *vía pública, camino vecinal o sendero de uso público de*
27 *conformidad al título de dominio debidamente inscrito.*

28 **d.** *Se garantizara que los predios resultantes cuenten con*
29 *acceso mediante una vía pública, camino vecinal o sendero*
30 *de uso público existentes y en caso de no tenerlo, se*
31 *propondrán vías de acceso y uso público de al menos 6*
32 *metros para circulación vehicular y aceras de 1.2 metros*
33 *hacia el frente de los lotes propuestos. En caso de vías de*
34 *retorno se deberá garantizar el diseño adecuado del área de*

1 maniobra, la cual deberá permitir al menos la inscripción
2 de un círculo de 6,00 metros de radio.

3 e. La dotación de infraestructura, servicios básicos, áreas
4 verdes y comunales para este tipo de fraccionamientos se
5 regirá por el ordenamiento jurídico vigente en la materia,
6 teniendo presente que, de conformidad con la ley, está
7 prohibido aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas
8 en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud
9 agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a
10 actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad
11 Agraria Nacional.

12

13 SEÑOR ALCALDE: yo había pedido con lo que había enviado, se
14 lea la incorporación de las letras azules, que les había
15 solicitado señoras, señores Concejales, solo es para
16 aclarar más sobre lo que ya está, continúe por favor.

17

18 SEÑOR SECRETARIO: No podrán beneficiarse de la autorización
19 especial de fraccionamiento detallada en este artículo
20 aquellos predios que se encuentren inmersos en su totalidad
21 en las áreas de afectación o restricción prescritas en el
22 artículo 95 de la Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y
23 Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca,
24 Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
25 y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo, salvo los
26 predios que, cumpliendo las demás condiciones establecidas
27 en este artículo, se encuentren dentro de áreas sin
28 susceptibilidad, susceptibilidad baja o susceptibilidad
29 media a fenómenos de remoción de masas. Tampoco podrán
30 fraccionarse en el modo señalado en este artículo los
31 predios ubicados en el suelo rural de protección.

32

33 Los fraccionamientos especiales por causa de partición
34 podrán realizarse por una sola vez, sin la posibilidad de
35 realizar un nuevo fraccionamiento sobre los lotes

1 *resultantes y sólo podrá otorgarse un lote por heredero*
2 *beneficiario.*

3

4 *Sin perjuicio de las regulaciones establecidas en este*
5 *artículo, la propiedad de las tierras que hubieren sido*
6 *adjudicadas por el Estado se mantendrá pro indiviso, cuando*
7 *su extensión sea igual o menor a la unidad productiva*
8 *familiar, sin perjuicio del derecho de uno o más de los*
9 *copropietarios de adquirir la totalidad de derechos y*
10 *acciones, conforme lo establecido en el artículo 62 de la*
11 *Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.*

12

13 SEÑOR ALCALDE: una explicación quizás un poco más clara a
14 la ciudadanía, en el punto uno de este artículo estamos
15 permitiendo que cuando hay herencia y no cumple lote
16 mínimo, se pueda construir siempre y cuando el heredero en
17 ese terreno pues este y sea el único que está dando y el
18 punto dos lo que si hace como corresponde es dar ciertos
19 lineamientos y reglas a los temas de planificación como por
20 ejemplo que tenga un frente de seis metros y todo lo que
21 esta normado, es decir, en resumen estamos permitiendo esta
22 petición que nos habían hecho en el primer detalle pero si
23 estamos poniendo ciertas reglas para que tampoco sea un
24 asunto de que no haya control, ni tampoco normas mínimas
25 básicas en los temas de planificación, en resumen eso es lo
26 que se está planteando y dando esa posibilidad, Concejal
27 Alvarado por favor.

28

29 ING. MANUEL ALVARADO: gracias señor Alcalde, en el debate
30 anterior que tuvimos realmente se analizó muy a profundidad
31 el tema de, o herencia o donación, entendiéndose de que si
32 bien es cierto ahí existe personas que requieren realizar
33 este fraccionamiento y no necesariamente tienen herederos
34 por decirlo, o no necesariamente son herederos, entonces
35 habíamos analizado, habíamos revisado y creo que el

1 termino, o donación, podría ayudarnos en este asunto
2 sobre todo a la gente que realmente necesita realizar el
3 fraccionamiento porque yo creo que ahí iría el candado de
4 alguna manera en la donación de que no se puede donar por
5 mínimo de unos veinte años, en el caso de que se realice la
6 donación.

7
8 SEÑOR ALCALDE: entiendo que eso está un poco más adelante,
9 le voy a pedir al señor Director que nos pueda especificar
10 en qué lado, señor Director por favor que es esa duda que
11 está teniendo el señor Concejal Alvarado.

12
13 DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL: con mucho
14 gusto y esa justamente es la principal modificación que
15 tenemos del primero al segundo debate, incorporamos un
16 artículo nuevo, el 157 que incluye el tema de las
17 donaciones en vida si porque lo que acabamos de leer,
18 justamente el tema de herencia, ya cuando la persona
19 fallece y tenemos herederos, el tema del 157 trataremos a
20 continuación y justamente recoger aquellas personas que en
21 vida quieren donar a sus hijos para que puedan hacer uso de
22 sus terrenos.

23
24 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, Concejal Carabajo por favor.

25
26 MGST. ROMÁN CARABAJO: gracias señor Alcalde, solamente una
27 aclaración en el punto 2 literal c, ahí se especifica, el
28 predio a fraccionar deberá contar con frente a una vía
29 pública, camino vecinal o sendero de uso público, digamos
30 en términos legales no sé si hay que colocarlo ahí,
31 legalmente reconocido entre varias de las personas porque
32 puedo yo tener un terreno de uso público pero no es digamos
33 camino, en las zonas rurales pasa todo el tiempo eso, de
34 hecho va pasando hasta por la mitad del vecino y todo el
35 mundo es de uso público pero no está legalmente establecido

1 como tal, y después terminan litigando porque ese es el
2 lugar por donde pasa, entonces no sé si ahí digamos hay
3 otro mecanismo para colocarle porque después eso es
4 fraccionamiento en ese sendero o en ese camino de uso
5 público va a tener que pasar la infraestructura de
6 alcantarillado o agua potable, o tal vez lastrado,
7 catastrado podría ser digamos el mecanismo, digamos esa es
8 mi duda señor Alcalde.

9

10 SEÑOR ALCALDE: más bien es un tema operacional de cómo se
11 podría aplicar, no sé si nos explican desde el punto de
12 vista técnico como operaría aquello por favor.

13

14 DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL: si, con
15 mucho gusto, dentro de la parte ya operativa o
16 administrativa del Municipio, la Dirección de Control
17 Municipal generaría una resolución para dar cumplimiento a
18 este articulado y en esa resolución se establecería que ese
19 camino propuesto es de uso público, para que justamente
20 evitemos el hecho de que luego lo quieran cerrar, lo
21 quieran usar, lo quieran vender, para que de esa manera se
22 garantice justamente lo que busca este articulado, tener
23 las condiciones mínimas y una de ellas es el acceso.

24

25 SEÑOR ALCALDE: le solicitaría que por favor pueda pedir la
26 palabra señor Concejal Guzmán para poder completar la idea,
27 adelante.

28

29 MGST. FEDERICO GUZMÁN: mil disculpa estimado Alcalde, yo
30 decía, en la ruralidad siempre es un predio de uno, dos,
31 cinco hectáreas en el caso de mi zona y los herederos
32 vienen y hacen la partición y le dejan un camino vecinal de
33 tres metros, le votan a una esquina o le votan por el
34 centro pero no se catastran, no se hace la denuncia y
35 después ya poco a poco se van comiendo los caminos hasta

1 que queda un camino de un metro porque ya los alambres
2 van acortándose de lado a lado, entonces yo aquí si pediría
3 que se haga la aclaración indicando que en cualquier tipo
4 de estos que quieren hacer viviendas pero tienen que estar
5 denunciados ya o de no catastrados ante la Dirección de
6 Avalúos y Catastros como para poder identificar de que
7 efectivamente es camino público y no un camino vecinal o un
8 camino solamente de herederos y aprovechando señor Alcalde
9 de que ya me dio la palabra, yo quisiera que dentro del
10 artículo 2, literal b) se retire porque dice la relación
11 uno a uno o uno a cuatro ya lo mantenemos en el PDOT y esto
12 es prácticamente para el área urbana, para el área rural
13 ahí se meten hasta encima de los ríos y de los cercos señor
14 Alcalde.

15

16 SEÑOR ALCALDE: que eso es lo que precisamente hay que
17 controlar, no es un tema indiscriminado el que estamos
18 haciendo sino que guarde relaciones y coherencias sobre ese
19 particular, es que si es que no cumplen entonces no entran
20 en la norma porque tampoco es una carta abierta para que
21 hagan lo que a bien tengan cualquiera, estamos dando esta
22 posibilidad de excepcionalidad pero con reglas, tampoco se
23 puede decir hagamos esto y a la voz del carnaval,
24 a propósito de la fecha, entonces que se hagan cualquier
25 tipo de consideraciones, le voy a pedir al señor Director
26 que aclare sobre este tema del inciso c) respecto de los
27 temas de caminos, como se procedería con un poco más de
28 especificidad ya desde la parte digamos administrativa que
29 es la duda que surgió.

30

31 DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL: con mucho
32 gusto Alcalde, la propuesta sería que dentro la parte
33 administrativa Municipal ya la Dirección de Control
34 Municipal genere una resolución con lo cual se establecen
35 ya las escrituras, quedarían frente a un camino de uso

1 público si, y de esa forma se garantiza de que ese camino
2 no sea utilizado o mal utilizado a futuro por venta,
3 construcción o sencillamente que pongan una puerta que
4 impida el acceso, de esa manera a través también de la
5 registraduría de la propiedad se inscribiría ya la
6 escritura de esta manera contando que al norte por ejemplo
7 limitaría con una vía de uso público, acompañaría el plano
8 que justamente establece ya las dimensiones, secciones y
9 condiciones, tal cual como se hace una urbanización o un
10 procedimiento agrícola.

11

12 SEÑOR ALCALDE: a ver, entiendo que para poder dar esta
13 excepcionalidad, uno de los temas tiene que lo que estamos
14 fraccionando dar a una vía, y la consulta es como ya
15 planteo el Concejal Guzmán, como sabemos que esa vía existe
16 y como esta catastrada para saber que la vía es vía porque
17 alguien puede decir aquí es vía sin ser vía y en ese
18 sentido, lo que se preguntaba es cuál es el procedimiento
19 que la Dirección de Planificación toma para poder
20 determinar el tema de si es vía pública, si es camino
21 vecinal, si es sendero de uso público pero de lo que estoy
22 entendiendo o quizás podamos solventar este tema con alguna
23 disposición general en donde se le pida a la Dirección de
24 Planificación que especifique cuales son las
25 características que tienen que cumplir estos y que
26 aparentemente no estarían al menos detalladas de manera
27 precisa como un tema inicial que podríamos poder tener para
28 resolver este tema, Concejala Brito.

29

30 MGST. GABRIELA BRITO: si claro, la preocupación más bien es
31 que pasa si la vía camino sendero pertenece a otro lote, es
32 justo lo que decía el Concejal Román, yo creo que valdría
33 la pena pedirle a la Dirección de Avalúos y Catastros el
34 poder comentarnos cuál sería el proceso por ejemplo para
35 catastrar una vía porque claro, finalmente debe haber un

1 proceso para que una vía sea catastrada y si es fácil
2 acceder o no, ahí entiendo que estarían todos los
3 parámetros porque no es tan simple como se lo plantea, al
4 norte, al sur, perfecto, pero que pasa si pertenece a otro
5 lote, no se esa es la preocupación que tenemos entiendo.

6

7 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, la cosa es como se define que el
8 camino vecinal este como tal, señor Director por favor.

9

10 DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL: señor
11 Alcalde, yo creo que es clave aclarar una situación que
12 justamente la Dirección de Avalúos y Catastros para
13 certificar una vía lo que hace es verificar las escrituras
14 y en la escritura esta si el camino es público, es privado,
15 es un sendero, es un camino vecinal, etcétera, es decir, la
16 escritura como todos conocemos es el único documento que
17 otorga propiedad a un lote, de esa manera se establece en
18 literal c) que todos los predios que se fraccionen tienen
19 que dar una vía de uso público, y en caso de no hacerlo si,
20 los productos ya divididos tiene que proponer una vía y esa
21 vía va a ser de uso público.

22

23 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, Concejala Pesantez por favor.

24

25 DRA. MÓNICA PESANTEZ: muchísimas gracias señor Alcalde, sí,
26 yo pido al Seno del Concejo una inclusión a este artículo,
27 el fraccionamiento especial procederá exclusivamente
28 respecto del predio que se somete al trámite administrativo
29 sin que esta autorización implique pronunciamiento alguno
30 sobre la totalidad de la masa hereditaria.

31

32 SEÑOR ALCALDE: donde se está planteando que eso se
33 incorpore.

34

1 DRA. MÓNICA PESANTEZ: puede ser al final o si no al final
2 del numeral 1.

3

4 SEÑOR ALCALDE: voy primeramente a dar un orden de lo que
5 está planteado y luego sobre lo que está planteado y si hay
6 acuerdo o modificaciones voy a pasar a la propuesta de
7 nuevas incorporaciones que este momento se ha dado lectura,
8 no sé si nos pueden por favor pasar al chat y después
9 retomamos ese tema por favor, Concejal González.

10

11 MGST. DIANA GONZÁLEZ: gracias Alcalde, solamente para
12 entender bien, creo que no estoy comprendiendo bien, una
13 pregunta al Director de Planificación por favor, entonces
14 se refiere netamente a lo que dice en las escrituras pero
15 también hay la posibilidad de una replanificación o de
16 volver a planificarse si es que fuera el caso para poder
17 permitir este acceso a que se pueda dar esta partición
18 digamos, gracias.

19

20 SEÑOR ALCALDE: claro, siempre hay la posibilidad de
21 replanificar todo, entonces lo que se está clarificando es
22 de que en esta circunstancia excepcional, además de lo que
23 se indica, debe haber el tema del frente pero se ha
24 indicado que ya las escrituras son las que hacen constar y
25 ese es el documento sobre el cual tiene que basarse la
26 administración para ver porque la duda era es o no es
27 camino vecinal y quien dice que es, entonces si la
28 escritura, nada más en el debate para que quede obviamente
29 cuando se tenga que aplicar, en el literal c) cuando hable
30 de frente a vía pública, camino vecinal o sendero de uso
31 público será tal siempre y cuando conste en las escrituras,
32 que es el único documento que avala que exista o no este
33 tema, seria en el c) tal vez, debidamente explícito en la
34 escritura.

35

1 MGST. GABRIELA BRITO: de conformidad a la escritura
2 pública.

3

4 SEÑOR ALCALDE: de conformidad a la escritura pública, me
5 parece bien, de conformidad a la escritura pública de
6 dominio, yo creo que ahí queda claro, se permite la
7 división siempre y cuando obviamente el lote quede con un
8 acceso, en este caso del literal c), quien nos dice si hay
9 acceso o no hay acceso, la escritura pública, que pasare si
10 es que no hubiere, hay como planificar, que eso sería ya un
11 mecanismo que la ciudad tiene siempre en camino, consulto
12 sobre el texto previo a dar el tema de incorporaciones,
13 señor Procurador Síndico por favor.

14

15 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: señor Alcalde, solamente en
16 vez de hablar de la escritura pública hablar del título de
17 dominio en general.

18

19 SEÑOR ALCALDE: y cuál es la diferencia si nos pueden por
20 favor explicar título de dominio, escritura pública.

21

22 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: porque existen algunos
23 títulos, es decir, la propiedad puede darse a través de una
24 sentencia no necesariamente por un contrato de compra venta
25 o por una adjudicación etcétera, lo que interesa es que ese
26 título de dominio esté debidamente inscrito en el Registro
27 de la Propiedad.

28

29 SEÑOR ALCALDE: en cualquiera de sus formas, en la cual la
30 escritura es una de esas formas, gracias por esa
31 aclaración, señor Secretario consulto creo que amerita,
32 sería el literal c), el punto ya comenzó Dra. Durán, no
33 estuvo usted presente cuando se inició, punto c) el predio
34 a fraccionar deberá contar con frente a una vía pública,
35 camino vecinal o sendero de uso público de conformidad al

1 título de dominio, de acuerdo, señor Bustillo adelante
2 por favor.

3

4 ING. JUAN BUSTILLOS, SILLA VACÍA: señor Alcalde, cuando yo
5 participe en el taller les comentaba a los técnicos de las
6 cosas que pasan en el campo, en el campo por la mayor parte
7 del sector rural usted tiene unas propiedades que llega
8 acá, va llega un carro le deja en un espacio de ahí usted
9 va por camino de herradura una hora, media hora,
10 dependiendo de en donde está ubicado el predio, en si esos
11 caminos son una sección muy reducida y ese propietario
12 llega a través de un camino vecinal, tiene un frente al
13 camino vecinal, a lo mejor llega por un camino vecinal y no
14 puede dividir, tiene solo ingreso por el camino vecinal, le
15 decía a los técnicos allá para que pedir una vía de seis
16 metros y un ancho de uno veinte de veredas cuando
17 técnicamente y físicamente va a ser imposible que algún
18 momento se llegue con una vía carrozable porque las
19 condiciones topográficas no le van a permitir, eso es lo
20 que pasa en el campo, entonces hay que también considerar
21 estas actitudes, decían si va a quedar planificada una vía
22 pero la vía cuando se va a utilizar si no tengo acceso
23 porque para llegar allá en el camino de herradura me come
24 algún tiempo, la propuesta señor Alcalde es que se dé un
25 frente a la vía o sea en caso de que exista una facilidad
26 de incorporación a vías existentes ahí sí pero este rato yo
27 estoy hablando de la parte rural donde no existe la
28 facilidad de llegar con vías o llegar con la planificación,
29 ir sumando, ir integrando hacia una planificación integral
30 de la zona, esa era la propuesta señor Alcalde.

31

32 SEÑOR ALCALDE: no sé si es que puede decirnos en donde
33 plantea incorporar y que, porque trate de entender pero no
34 se específicamente en dónde.

35

1 ING. JUAN BUSTILLOS, SILLA VACÍA: en la parte cuando
2 manifiestan de que cuando no tengo camino en la vía
3 pública, tengo que generar una vía de seis metros de ancho
4 y uno veinte de vereda de cada lado y un retorno de seis
5 metros de radio, a esa parte estoy especificando señor
6 Alcalde, entonces eso vamos a ser un sector de la parte
7 rural en donde que yo llego por camino vecinal, llego en un
8 caballo o chaquiñanes que por la topografía no me permiten
9 tener una vía de seis metros, va a ser geométricamente bien
10 difícil abrir y construir.

11

12 SEÑOR ALCALDE: yo no comprendo bien que es lo que se está
13 planteando, Concejal Alvarado por favor, voy a retomar
14 sobre el punto a ver si es que alguien capto el tema.

15

16 ING. MANUEL ALVARADO: señor Alcalde, referente a lo que
17 comenta el Ing. Bustillos, yo le veo más bien que hay que
18 ser responsables en esta oportunidad que tenemos ahora, en
19 algo de poder planificar la zona rural y de ser cierto que
20 existen los caminos de herradura tal como se pronuncia, que
21 mejor que quede planificado para que luego en algún momento
22 del pasar del tiempo podamos tener ahí una calle no,
23 responsable futura, yo conozco la ruralidad se de las vías
24 que tenemos ahí y a veces es bastante difícil transitar y
25 cada vez la gente en vez de abrir más, cierran más los
26 caminos, entonces más bien yo por ese lado creo que con
27 todo el respecto al Ing. Bustillo que ocupa la silla vacía
28 lo veo más bien de la mejor forma de poderles ayudar en
29 algo a la gente que busca tener un acceso en la zona rural,
30 por ese lado señor Alcalde quiero dejar constancia en este
31 Pleno de que la ruralidad necesita accesos y en el caso de
32 que vayamos a planificar yo pienso que tiene que haber los
33 informes técnicos por parte de Planificación para que se
34 pueda aprobar, el vivir en la zona rural no significa vivir
35 desorganizadamente, necesitamos vivir responsablemente, ser

1 responsables como autoridades y entenderle a la gente que
2 de cierta forma no tiene los servicios y en poderle
3 beneficiar de alguna manera con estas políticas públicas,
4 hasta aquí mi intervención señor Alcalde.

5

6 SEÑOR ALCALDE: quizás ya comprendo un poco más a donde se
7 dirigía, no hay que olvidar señoras, señores Concejales,
8 todos estamos claros, estamos dando la posibilidad de
9 fraccionar aquí ante una circunstancia que no hay como, que
10 no hay como, cuando no hay como, estamos dando una
11 excepcionalidad pero en esa excepcionalidad yo creo que
12 tenemos que regular frentes, tenemos que regular accesos,
13 tenemos que regular el tema del retorno porque si es que
14 seguimos una lógica de que porque este en el campo,
15 entonces dejen no más el chaquiñán, estamos haciendo un
16 desastre la ciudad que es de lo que ya bastante estamos
17 viviendo en las zonas sobre todo con conurbadas, entonces
18 si este Concejo Cantonal está teniendo la voluntad que
19 nunca se ha dado en la historia de la ciudad, que en estas
20 excepcionalidades permitamos la construcción cuando no
21 cumple lote mínimo, cuando no cumple, que de plano ya no
22 debería hacer nada porque no cumple pero estamos dando una
23 posibilidad para que la gente pueda construir, yo creo que
24 lo mínimo que tenemos que exigir es de que haya accesos y
25 además reducidos, y cosas mínimas elementales para que
26 tampoco se haga un gueto y que la gente haga lo que esté
27 planteando, yo coincido con el Concejal Alvarado, Concejal
28 González, pida por favor la palabra y con el tema yo ya
29 conozco, le doy cuando yo considere, el reglamento dice que
30 la segunda es luego de que todos ya acaben la primera,
31 Concejal González.

32

33 MGST. DIANA GONZÁLEZ: gracias señor Alcalde, creo que ha
34 habido un mal entendido en la parte de abajo porque han
35 cerrado la puerta y no han permitido el ingreso a la Dra.

1 Mercedes Borja y al Dr. Eloy Gutama, entonces le pido por
2 favor que tome cartas en el asunto y que avise a quien
3 corresponda.

4

5 SEÑOR ALCALDE: no tengo idea, que puerta.

6

7 MGST. DIANA GONZÁLEZ: está cerrada, la puerta principal de
8 abajo está cerrada y les han cerrado, entonces por favor
9 supongo que usted no tenía conocimiento sobre ese tema.

10

11 SEÑOR ALCALDE: no, yo estoy dirigiendo la sesión, no puedo
12 saber qué pasa abajo.

13

14 MGST. DIANA GONZÁLEZ: si, yo sé que usted no tenía
15 conocimiento por eso le aviso, gracias.

16

17 SEÑOR ALCALDE: por favor, no sé si es que algo haya pasado
18 ahí que se abra por favor este tema, continuamos con el
19 debate, Concejala Peñafiel sobre el artículo que estamos
20 discutiendo.

21

22 LCDA. MARÍA AUGUSTA PEÑAFIEL: bueno si señor Alcalde pero
23 en realidad quiero también poner en conocimiento porque
24 quería ver si estaba el señor Alfredo Tosi porque dice que
25 hay una disposición de Él que no le ha permitido al señor
26 Eloy Gutama y sobre todo estas son deliberaciones públicas,
27 Él ha pedido el uso de la silla vacía.

28

29 SEÑOR SECRETARIO: señor Alcalde el señor Gutama es para la
30 segunda sesión.

31

32 LCDA. MARÍA AUGUSTA PEÑAFIEL: si pero igual le han cerrado
33 la puerta y de verdad yo acabo de bajar y prácticamente
34 encuentro con la disposición a los guardias que me indican

1 que el señor Alfredo Tosi ha dado dicha disposición y eso
2 señor Alcalde por favor o sea es público, esto es público.

3

4 SEÑOR ALCALDE: bueno que se abra y de ahí el Municipio
5 tiene varios accesos, yo para llegar aquí puedo por lo
6 menos inventarme cuatro caminos pero no estemos en
7 niñedades, abran esa puerta, yo no sé qué este pasando
8 concentrémonos en lo que es, complemente por favor su
9 posición, todos los de la silla vacía han entrado aquí, los
10 que ya no vinieron yo lamento mucho que no vengan, eso es
11 ya otro tema.

12

13 ING. JUAN BUSTILLOS, SILLA VACÍA: señor Alcalde, yo soy el
14 planificador y como voy a estar en contra de que la ciudad
15 se planifique pero hay que planificar con criterio no estoy
16 diciendo de que no se planifique hacia los sectores
17 rurales, no confundamos, lo que yo estoy diciendo si en mi
18 terreno topográficamente no puedo hacer una vía por su
19 topografía, no puedo.

20

21 SEÑOR ALCALDE: pero tampoco podríamos dar la posibilidad
22 entonces de que construyan si no puede ni entrar al camino
23 peor que construya pues.

24

25 ING. JUAN BUSTILLOS, SILLA VACÍA: pero señor Alcalde de
26 acuerdo a como está ahí manifiesta eso, de que si yo tengo
27 un frente a un camino y si no tengo camino tengo que
28 generar una vía de seis metros de ancho, eso dice, pero no
29 dice si es que no puedo topográficamente, si es que
30 constructivamente no puedo hacer, que saco señalando un
31 camino de seis metros si no puedo construir, o sea
32 físicamente no puedo hacer la apertura de la vía, la
33 topografía no me permite señor Alcalde, tengo más del diez
34 o quince, veinte por ciento, no me va a permitir hacer una
35 vía de seis metros de ancho, de lo que usted quiera.

1

2 SEÑOR ALCALDE: eso está regulado en el artículo 90 me
3 parece que es.

4

5 ING. JUAN BUSTILLOS, SILLA VACÍA: entonces la propuesta
6 señor Alcalde, siempre y cuando el topografiamiento así lo
7 permita.

8

9 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, eso está normado, nos indican
10 por favor en donde está, es obvio si es que no da la
11 topografía y es un cerro de roca firme pues no hay como
12 hacer camino no, no se señor director si nos complementa
13 porque eso no recuerdo en que artículo esta normado por
14 favor.

15

16 DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL: si nos dan
17 unos minutos para poder ubicar en donde esta exactamente en
18 el PDOT pero también quisiera recordarles a los señoras y
19 señores Concejales, que también hay el tema de las
20 escalinatas, que muchas veces son utilizadas para poder
21 acceder a los predios, en caso del Barranco, el río
22 Tomebamba.

23

24 SEÑOR ALCALDE: el señor Bustillo está diciendo que hay que
25 incorporar siempre y cuando la topografía lo permita,
26 entonces yo estoy indicando en donde está considerado un
27 tema que parecería digamos de sentido común, que tengo que
28 hacer una vía en donde se permita, eso más claro, mientras
29 buscamos eso porque es lógico pero yo creo que eso no sé si
30 es en el 90 en el que está ya regulado ese tema, Concejal
31 Pañi por favor.

32

33 **SE AUSENTE DE LA SESIÓN LA CONCEJALA SRA. MARÍA PAULA**
34 **PESÁNTEZ, A LAS 16H47.**

35

1 ING. PAÚL PAÑI: muchas gracias señor Alcalde, a ver si,
2 nosotros en este taller hemos analizado bastante sobre este
3 tema y es una realidad los que vivimos en la zona rural, la
4 ciudad va creciendo queridos compañeros, ustedes solo
5 pueden ver, con el compañero Román nos fuimos solo acá a
6 Misicata y no podíamos darle el mantenimiento a una calle
7 porque el ancho no nos da ni siquiera para entrar con la
8 motoniveladora, es la realidad, en Narancay Alto también
9 de igual manera la gente nos pedía una minga y no hemos
10 podido atender porque no entran, no tenemos el ancho, sin
11 embargo, en todo en todo el trayecto hay una infinidad de
12 casas, bonitas casas, cuando hay algún incendio o algún
13 problema de esos no puede entrar ni siquiera los bomberos,
14 por eso ha sido la necesidad y hemos visto incluso para no
15 afectar incluso que la vía no sea de ocho metros, en estos
16 casos ha sido una vía de seis metros para que pueda incluso
17 pasar los dos vehículos, eso está hecho técnicamente y con
18 la finalidad de que nuestras parroquias también tengan como
19 dicen los compañeros, tengan orden, este planificada, que
20 podamos vivir de buena manera con los servicios básicos,
21 estimado Alcalde la semana pasada estábamos en un recorrido
22 en Ricaurte, hay unas lindas casas con un camino de un
23 metro y no podemos hacer ni siquiera un alcantarillado en
24 esa zona y esa es la realidad, por eso es que hemos pensado
25 en una planificación, valga la oportunidad, una
26 planificación las veintiún parroquias en donde podamos
27 tener unas vías adecuadas y esas vías adecuadas para no
28 afectar como digo nuevamente, lo hemos puesto de ocho,
29 nueve, o diez metros de acuerdo a la necesidad y las
30 categorías esta con los seis metros, es lo mínimo que hemos
31 pensado porque también las parroquias tienen que vivir con
32 dignidad, hasta ahí mi intervención señor Alcalde.

33

34 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, Concejal Carabajo ahora si por
35 favor.

1
2 MGST. ROMÁN CARABAJO: gracias señor Alcalde, propondría que
3 en el artículo e) podríamos implementar un tema adicional,
4 antes del párrafo como corresponde, previa a la
5 autorización del fraccionamiento se deberá cumplir con la
6 aprobación de la dotación vial de la infraestructura de los
7 servicios básicos, áreas verdes y comunales para este tipo
8 de fraccionamientos, además, aquí incluye ya que se regirá
9 por el ordenamiento jurídico vigente en la materia teniendo
10 presente que de conformidad con la Ley está prohibido
11 aprobar proyectos y urbanizaciones, no estamos hablando de
12 urbanizaciones de nuevo, son fraccionamientos en función de
13 una necesidad o de una herencia, o por una donación que
14 corresponda, entonces estos no son urbanizaciones
15 preliminarmente mañana seguramente una persona que tiene un
16 suelo agrícola, no precisamente dona para construcción de
17 casa, precisamente dona por mejor a sus herederos
18 posteriormente eso tiene que cumplir las normas y las leyes
19 para poder hacer un tema de urbanización, vivienda o
20 accesibilidad, entonces creo que ahí está normado lo que
21 corresponde.

22
23 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, señor Procurador Síndico, se
24 levantó me parece, no sé si es que tuvieron algún tema
25 desde la parte técnica por favor, señor Director.

26
27 DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL: si señor
28 Alcalde, puntualmente el tema de pendientes construcciones
29 o de pendientes de infraestructuras sobre pendiente se cita
30 en el artículo 82 y en el artículo 84, entonces el tema
31 está plenamente ya regulado por nuestro PDOT.

32
33 **SE AUSENTE DE LA SESIÓN EL CONCEJAL ING. MANUEL ALVARADO, A**
34 **LAS 16H51.**

35

1 SEÑOR ALCALDE: si, eso es lo que indicaba la inquietud
2 entonces del señor Bustillos sobre los temas topográficos,
3 esta abordado ya en el tema 82 y 84 de lo que nos acaban de
4 decir, consulto si hay un tema adicional sobre el texto
5 planteado además de la incorporación de conformidad de la
6 escritura pública, que hemos dispuesto que sea en el
7 artículo c) y también no sé si en otro lugar hace alusión a
8 eso, me parece que al final, señor Secretario en todo donde
9 se hable de vía pública, camino vecinal o sendero de uso
10 público, habría que incorporar de conformidad al título de
11 dominio, en todo el artículo por favor que se revise porque
12 me parece que si se repetía en unas dos o tres ocasiones,
13 antes de pasar a incorporaciones adicionales, consulto si
14 cerramos el tema sobre lo que está escrito y hemos
15 incorporado, no hay más, ahora sí, vuelvo a darle la
16 palabra a la Concejal Pesantez que había planteado una
17 incorporación adicional por favor.

18

19 DRA. MÓNICA PESANTEZ: muchas gracias señor Alcalde, si,
20 justo al final del numeral 1 incluirle, el fraccionamiento
21 procederá exclusivamente respecto del predio que se someta
22 al trámite administrativo sin que esta autorización
23 implique pronunciamiento alguno sobre la totalidad de la
24 masa hereditaria, sobre todo por competencia.

25

26 SEÑOR ALCALDE: señor Procurador Síndico quisiera ahí un
27 criterio legal sobre ese planteamiento por favor.

28

29 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: señor Alcalde a ver la
30 competencia del Municipio es regular el uso y ocupación del
31 suelo, de manera que lo que se está haciendo aquí no está
32 yendo más allá de esas competencias, por otra parte el
33 fraccionamiento que se autoriza efectivamente sobre el lote
34 que de manera excepcional y bajo el cumplimiento estricto
35 de las condiciones se ha presentado, considero que dejar

1 una norma abierta de que la autorización o el
2 fraccionamiento se referirá únicamente al trámite que se
3 ingrese es un poco abrir la puerta a la generalidad que es
4 precisamente lo que se está tratando de evitar con estas
5 disposiciones de carácter excepcional, en ese caso
6 sugeriría desde mi punto de vista que no se incorpore ese
7 texto al final del numeral 1.

8

9 SEÑOR ALCALDE: no sé si nos pueden ayudar con un ejemplo
10 para ver si es que con algún tema practico que es lo que
11 está pasando y que es lo que significaría en la praxis lo
12 que se está planteando, sobre lo que ha planteado la
13 Concejal Pesantez, no sé si es que hay alguna cosa que nos
14 pueda dibujar si cabe el termino para poder comprender un
15 poco más esto.

16

17 DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL: si señor
18 Alcalde con mucho gusto, estamos proyectando una imagen que
19 si puede venir un poco a graficar todo lo que se está
20 discutiendo, por ejemplo este es un predio que no cumple
21 con el lote mínimo, está ubicado en la parroquia de
22 Victoria del Portete, tiene una clave catastral es decir es
23 un caso real, en este caso si decide aprobar esta ordenanza
24 por ejemplo este caso se podría dividir en cuatro predios,
25 cada uno de ellos cumple con el cien por ciento y de manera
26 conjunta con las condiciones, es decir, que tenga al menos
27 seis metros de frente, que tenga una relación uno cuatro
28 frente fondo y sobre todo que tenga una accesibilidad,
29 fíjense ustedes que se genera ya una vía que da acceso al
30 lote tres y al lote cuatro con el cual garantizamos una
31 conexión mínima de que a futuro se pueda construir o de que
32 a futuro se pueda ingresar con un vehículo, un tractor, se
33 puedan ingresar materiales, se puedan extraer productos, es
34 decir, cambiamos la lógica de lote mínimo hacia condiciones
35 mínimas que como bien decía el Concejal Alvarado mucho hace

1 falta en el campo debido a justamente una falta de
2 planificación.

3

4 SEÑOR ALCALDE: consulto si alguien acoge la moción
5 planteada, perfecto, consulto sobre el artículo en
6 integridad luego que ha sido retirada esa moción, se
7 aprueba con las incorporaciones del título de dominio
8 cuando hable de vías y caminos señor Secretario, avanzamos
9 por favor.

10

11 SEÑOR SECRETARIO: **Artículo 156.- Condiciones y**
12 **determinaciones para la edificación en predios resultantes**
13 **del fraccionamiento especial por causas de partición**
14 **hereditaria.** Para el emplazamiento de edificaciones en cada
15 uno de los lotes resultantes del procedimiento descrito en
16 el artículo anterior, se respetarán las siguientes
17 determinantes:

18 **1.-** Cumplir con una de las siguientes tipologías:

19 **a)** Para predios resultantes hasta 9 metros de frente, las
20 edificaciones serán de tipología continua.

21 **b)** Para predios resultantes con un frente mayor a 9 metros
22 y menor a 15 metros, las edificaciones serán de tipología
23 pareada, con retiro lateral de 3 metros desde planta baja.

24 **c)** Para los predios resultantes con frente igual o mayor a
25 15 metros, las edificaciones serán de tipología aislada,
26 con retiros laterales de 3 metros desde planta baja.

27

28 **2.-** La altura máxima de la edificación será la establecida
29 para el rango del lote mínimo asignado al PIT. Se podrán
30 realizar buhardillas de conformidad a lo establecido en la
31 presente Ordenanza.

32

33 **3.-** El retiro frontal mínimo para la edificación en vías
34 planificadas será de 5 metros a partir de la línea de
35 fábrica.

1

2 **4.-** Cuando se trate de vías públicas existentes no
3 planificados, el retiro frontal para el emplazamiento de la
4 nueva edificación será de 11 metros medidos desde el eje de
5 la vía.

6

7 Para caminos vecinales o senderos de uso público el retiro
8 frontal para el emplazamiento de la nueva edificación será
9 de 9 metros medidos a partir del eje del camino vecinal.

10

11 **5.-** En caso de predios con frente a vías planificadas, los
12 cerramientos deberán ubicarse en la línea fábrica acogiendo
13 lo determinado en el IPRUS; en caso de predios con frente a
14 vías públicas no planificadas o caminos vecinales o
15 senderos de uso público, los cerramientos serán
16 exclusivamente de carácter provisional y se emplazarán a 4
17 metros del eje del camino vecinal o sendero de uso público,
18 o a 6 metros del eje de la vía pública existente no
19 planificada.

20

21 **6.-** En todos los casos, se respetará el derecho de vía,
22 conforme lo determina el ordenamiento jurídico vigente.

23

24 **7.-** En todos los casos se respetará el retiro posterior de
25 al menos 3 metros.

26

27 Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el
28 destino del bien de conformidad con el uso de suelo.

29

30 SEÑOR ALCALDE: a consideración el artículo 156, avanzamos
31 señor Secretario.

32

33 SEÑOR SECRETARIO: **Artículo 157.- Condiciones y**
34 **determinaciones para el fraccionamiento especial de predios**
35 **por donación.** De manera excepcional, por una sola vez, se

1 podrá autorizar el fraccionamiento de predios ubicados en
2 las cabeceras urbanas, en el suelo urbano planificado de
3 las parroquias rurales, en suelo rural de expansión urbana
4 y en suelo rural de producción, que no cumplan con el lote
5 mínimo establecido en el polígono de intervención
6 territorial en el que se encuentren.

7 Esta autorización se otorgará exclusivamente en los casos
8 de donaciones irrevocables, por una sola vez, de padres a
9 hijos, debiendo los lotes resultantes sujetarse a las
10 condiciones mínimas previstas en el presente artículo,
11 cumpliendo estrictamente con lo establecido en la normativa
12 nacional vigente y sin perjuicio de los demás parámetros
13 técnicos establecidos en el Plan de Ordenamiento
14 Territorial del cantón.

15

16 La autorización excepcional de los fraccionamientos de
17 predios por donación de padres a hijos, queda sujeta al
18 cumplimiento conjunto de las siguientes condiciones:

19

20 **1.** La donación del bien que realizaren los padres en forma
21 individual o como miembros de la sociedad conyugal, a favor
22 de los hijos, deberá ser irrevocable.

23

24 **2.** Para la concesión de la autorización regulada en este
25 artículo, los padres deberán acreditar que no son
26 propietarios de más de un bien inmueble dentro del cantón
27 Cuenca, sea este de propiedad individual o perteneciente a
28 la sociedad conyugal que mantengan. La existencia de
29 cualquier otro bien inmueble adicional, propio o común, en
30 el cantón, inhabilitará el acceso a dicha autorización.
31 Tampoco podrá accederse a la autorización a la que se
32 refiere este artículo sobre bienes que los padres tuvieran
33 en común con terceros.

34

1 *Para efectos de aplicación del inciso que antecede, no se*
2 *considerarán dentro del patrimonio del donante aquellos*
3 *bienes inmuebles que se encuentren ubicados de manera total*
4 *dentro del suelo rural de protección, y en las áreas de*
5 *afectación o restricción definidas en el artículo 95 de la*
6 *Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del*
7 *Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan*
8 *de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del*
9 *Plan de Uso y Gestión de Suelo.*

10

11 **3.** *Para proceder al fraccionamiento, el bien inmueble único*
12 *objeto de la solicitud deberá haber permanecido bajo la*
13 *titularidad de los padres, ya sea a título individual o*
14 *como parte de la sociedad conyugal, durante al menos los*
15 *diez (10) años anteriores a la presentación del proyecto.*
16 *La antigüedad de la titularidad se acreditará con el*
17 *respectivo título de dominio inscrito en el Registro de la*
18 *Propiedad del cantón Cuenca.*

19

20 **4.** *Los beneficiarios del fraccionamiento serán*
21 *exclusivamente los hijos del donante o quienes los hubieren*
22 *sucedido por representación, de conformidad con el artículo*
23 *1025 del Código Civil vigente.*

24

25 **5.** *Las condiciones antes indicadas deberán ser acreditadas*
26 *por cualquier medio válido en derecho ante la*
27 *administración pública municipal.*

28

29 **6.** *Para la autorización del fraccionamiento del predio a*
30 *través de donación, cada uno de los lotes resultantes*
31 *deberá cumplir conjuntamente con los siguientes requisitos:*

32

33 **a)** *Los predios resultantes deberán tener un frente de al*
34 *menos 6 metros y área mínima de al menos 120 m².*

- 1 **b)** Los predios resultantes deberán mantener una relación
2 frente-fondo comprendida entre 1:1 y 1:4.
- 3 **c)** El predio a fraccionar deberá contar con frente a una
4 vía pública, camino vecinal o sendero de uso público de
5 conformidad al título de dominio debidamente inscrito.
- 6 **d)** Se garantizara que los predios resultantes cuenten con
7 acceso mediante una vía pública, camino vecinal o sendero
8 de uso público existentes, y en caso de no tenerlo, se
9 propondrán vías de acceso y uso público de al menos 6
10 metros para circulación vehicular y aceras de 1.2 metros
11 hacia el frente de los lotes propuestos. En caso de vías de
12 retorno se deberá garantizar el diseño adecuado del área de
13 maniobra, la cual deberá permitir al menos la inscripción
14 de un círculo de 6,00 metros de radio.
- 15 **e)** La dotación de infraestructura, servicios básicos, áreas
16 verdes y comunales para este tipo de fraccionamientos, se
17 regirá por el ordenamiento jurídico vigente en la materia,
18 teniendo presente que, de conformidad con la ley, está
19 prohibido aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas
20 en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud
21 agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a
22 actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad
23 Agraria Nacional.
- 24
- 25 No podrán beneficiarse de la autorización especial de
26 fraccionamiento detallada en este artículo aquellos predios
27 que se encuentren inmersos de forma total en las áreas de
28 afectación o restricción determinadas en el artículo 95 de
29 la Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento
30 del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el
31 Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción
32 del Plan de Uso y Gestión de Suelo; salvo los predios que,
33 cumpliendo las demás condiciones establecidas en este
34 artículo, encuentren dentro de áreas sin susceptibilidad,
35 susceptibilidad baja o susceptibilidad media a fenómenos de

1 *remoción de masas. Tampoco podrán fraccionarse en el modo*
2 *señalado en este artículo los predios ubicados en el suelo*
3 *rural de protección.*

4
5 *Los fraccionamientos especiales por donación podrán*
6 *realizarse por una sola vez, sin la posibilidad de realizar*
7 *un nuevo fraccionamiento sobre los lotes resultantes y sólo*
8 *podrá otorgarse un lote por donatario beneficiario.*

9
10 *Sin perjuicio de las regulaciones establecidas en este*
11 *artículo, la propiedad de las tierras que hubieren sido*
12 *adjudicadas por el Estado se mantendrá pro indiviso, cuando*
13 *su extensión sea igual o menor a la unidad productiva*
14 *familiar, sin perjuicio del derecho de uno o más de los*
15 *copropietarios de adquirir la totalidad de derechos y*
16 *acciones, conforme lo establecido en el artículo 62 de la*
17 *Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.*

18
19 **SE REINTEGRA A LA SESIÓN EL CONCEJAL ING. MANUEL ALVARADO,**
20 **A LAS 17H02.**

21
22 SEÑOR ALCALDE: nada más para resumir aquí esta lo que
23 indicaba el Concejal Alvarado, en los artículos anteriores
24 regulamos sobre la herencia, una persona muere, no tiene el
25 lote mínimo hemos dado la posibilidad de que pueda
26 construir, ahora como discutimos en el primer debate, que
27 pasa si en vida quiere dar a alguien y no esperar
28 necesariamente a que se muera el padre y la madre para
29 poder donar y que pueda construir cuando no cumple el lote
30 mínimo, entonces aquí hemos regulado que sería por donación
31 con las características de que sean de padres a hijos, es
32 decir yo no puedo donar a Pancho, Juan o María porque ahí
33 sí sería un completo abuso de la norma pero si uno dona a
34 sus hijos y cuando esa circunstancia se dé y además se
35 cumpla con los temas que prácticamente es un copia y pega

1 de los temas de planificación mínima, estaríamos
2 generando esa posibilidad por una sola vez evidentemente en
3 este tema, yo creo que también aquí está contemplado el
4 aspecto insisto de la donación, ya aprobamos el tema de
5 herencia como tal, consulto sobre el artículo 157, Concejal
6 Flores por favor.

7

8 ING. JIMMY FLORES: gracias señor Alcalde, solamente una
9 duda no sé si técnica o usted señor Alcalde también,
10 quisiera saber que sucedería, me pongo yo y me pregunto,
11 cuando un padre quiere donar también un terreno y tiene un
12 bien, un local comercial en la zona urbana, en ese sentido
13 no estamos discriminando esa situación porque ponemos un
14 candado porque la verdad si nosotros tenemos o al menos el
15 sacrificio de los padres, tienen un local comercial en la
16 zona urbana y tienen un terreno en el campo y quieren donar
17 a su hijo, como le podríamos donar en ese sentido, no sé si
18 técnica o jurídicamente me pueden ayudar con esa consulta
19 porque al menos de mi visión yo veo que es discriminatorio,
20 no sé si estoy equivocado y pongo en la discusión a la mesa
21 del Concejo Cantonal señor Alcalde.

22

23 SEÑOR ALCALDE: lo que pasa es que el problema de lote
24 mínimo se da en la zona rural, en la zona urbana
25 consolidada no hay ese problema.

26

27 ING. JIMMY FLORES: pero si tiene otro bien inmueble o un
28 local comercial pequeño acá, ya está diciendo claramente
29 que no puede dar si tiene más de un bien inmueble, en ese
30 sentido va mi pregunta.

31

32 SEÑOR ALCALDE: me voy a permitir encasillar nuevamente, las
33 excepciones que estamos regulando es cuando no se
34 cumple el lote mínimo, seguramente en la zona urbana como
35 hay me parece que hasta de ciento veinte metros está

1 regulado, entonces ahí prácticamente no hay ese problema,
2 el problema se da cuando estamos en la zona rural y hay
3 lotes mínimos que a veces son bastante grandes como
4 nosotros hemos visto y en esas posibilidades, que por
5 ejemplo voy a poner una circunstancia, en alguna parroquia
6 el lote mínimo es mil quinientos pero resulta que un padre
7 tiene un lote de mil y en teoría no puede construir en un
8 lote de mil que es muy grande en donde que podrían entrar
9 muchas cosas porque pues evidentemente el lote mínimo es
10 mil quinientos, entonces en esas excepcionalidades es donde
11 estamos regulando, no en las partes urbanas donde que ese
12 problema prácticamente es inexistente y claro parte de las
13 reglas para la zona rural es que pasa si es que un padre
14 tiene varios terrenos, aquí estamos regulando para la
15 circunstancia de las personas que no tienen pero si es que
16 un padre tiene diez terrenos y quiere dividir para no
17 planificar bien pues que de uno o dos o lo que corresponda
18 a cada hijo, aquí es un padre que lo único que tiene da a
19 sus hijos y no cumple lote mínimo, y lo estamos permitiendo
20 en esas circunstancia poder construir.

21

22 ING. JIMMY FLORES: o sea más yo me refería señor Alcalde
23 perdón, a la situación del numeral 2, donde dice la
24 concesión de la autorización regulada será solo únicamente
25 para poder dar y donar sus lotes a sus hijos, cuando tenga
26 solamente un terreno y si tiene un terreno también en la
27 zona urbana, un pequeño lote o tiene en una zona comercial
28 un pequeño local comercial, en ese sentido va mi pregunta,
29 o sea ahí ya no podemos o sea al menos como padres donar
30 después a un hijo.

31

32 SEÑOR ALCALDE: bueno son los candados que estamos poniendo,
33 pedirle al Director quizás como se aplicaría aunque este
34 claro, el tema en esa circunstancia, aquí estamos regulando
35 acuérdense señoras, señores Concejales para las

1 circunstancias complejas de las personas que no tienen
2 más que donar y está fuera de lote mínimo.

3

4 ING. JIMMY FLORES: ahora nosotros en nuestro despacho
5 preparamos un texto, no sé sugerido tal vez, no sé si doy
6 lectura tal vez.

7

8 SEÑOR ALCALDE: si, si nos explican en primer lugar en esa
9 posibilidad como operaria y luego pasamos a la propuesta de
10 texto, señor Director si nos aclara por favor.

11

12 DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL: si, la
13 intención inicial de esta propuesta normativa es ayudar a
14 quienes tienen un único predio, que vive en el campo y
15 quiere que sus hijos mantengan esa vida rural en el campo,
16 es decir, lo que se denomina la ciudades del cuidado, es
17 decir, que vivan una vida comunitaria con padres, hijos y
18 abuelos, se entendería que si se tiene más de un predio
19 tiene un poco más de posibilidades y podría donar, o
20 heredar, o vender y dar un poco más de igualdad a sus
21 hijos, esta intención es llegar a la gente realmente más
22 pobre que vive en el campo y quiere permanecer en el campo.

23

24 SEÑOR ALCALDE: adelante por favor.

25

26 ING. JIMMY FLORES: bueno señor Director pero como pregunto
27 yo y pongo en la mesa de discusión aquí en el Concejo
28 Cantonal, si una persona también tiene un pequeño lote que
29 lo utiliza como local comercial aquí en la zona urbana y
30 quiere heredar porque tiene también un terreno también en
31 el campo, ya no lo puede entonces porque es la voluntad de
32 un padre donarle a su hijo que tiene un terreno en el
33 campo, entonces en ese sentido señor Alcalde, señores
34 Concejales también nosotros dentro de nuestro despacho
35 hemos preparado esta condición, que es la condición dos

1 para ver si es que se acoge porque únicamente sería, para
2 la concesión de la autorización regulada en este artículo,
3 el bien objeto de la donación debe tener vocación de
4 vivienda, la titularidad de otros bienes inmuebles por
5 parte de los donantes no será causal de inhabilitación
6 siempre que el fraccionamiento propuesto cumpla con las
7 dimensiones mínimas de ciento veinte metros y demás
8 requisitos técnicos de esta ordenanza, entonces esto da una
9 salvedad para que también pueda donar y no está
10 discriminando también en ese sentido, pongo a consideración
11 de la mesa del Concejo Cantonal para ver si puede acoger
12 esta situación.

13

14 SEÑOR ALCALDE: no sé si nos pueden compartir el texto para
15 poder analizar en escrito por favor, yo todavía no
16 comprendo bien, refiera sobre que parte del artículo se va
17 a referir.

18

19 LCDA. MARÍA AUGUSTA PEÑAFIEL: justamente señor Alcalde, tal
20 vez esta es una inquietud que tiene un poco de concordancia
21 con el Concejal Jimmy Flores y también en lo que le escuche
22 al Ing. Bustillos y no sé si también desde Sindicatura o
23 aquí Santiago, tal vez con este ejemplo me puedan un
24 poquito dilucidar este vacío que me queda, a ver yo les
25 pongo este ejemplo, que pasa si por ejemplo los padres
26 tienen un terreno para sus hijos, como ellos deberían poder
27 dividir si en el caso que tengan por ejemplo un predio
28 donde los papás tengan esta casa pero este predio es rural
29 y quieren dar a los hijos para que ellos puedan construir,
30 en este caso como podríamos verificar que no tenga más de
31 dos predios siempre y cuando uno de sus predios exista en
32 la vivienda familiar, si se podría dar en este caso la
33 opción para la lotización.

34

1 DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL: bien, en
2 este caso se verificaría a través de la Dirección de
3 Avalúos y Catastros el número de predios o bienes que
4 tengan en el cantón tanto el padre, la sociedad conyugal o
5 con terceras personas, de esa manera podemos identificar
6 claramente que sea justamente el único predio el cual sería
7 sometido a esta división extraordinaria por temas de
8 donación, también señor Alcalde una aclaración justamente
9 cuando visitamos la veintiún parroquias, habían personas
10 que decían bueno yo tengo dos predios, el uno es productivo
11 puedo dividir pero el otro Santiago es al frente que es en
12 la parte de protección o está en una zona de riesgos que yo
13 no puedo dividir, incluso la normativa nos prohíbe dividir,
14 este articulado justamente prevé eso que el único cuerpo
15 susceptible de división tenga las condiciones ideales para
16 la división, es decir, excluye cualquier propiedad
17 adicional que este en zona de protección, que este en zona
18 de riesgo, con eso también incluimos aquellas personas que
19 tengan dos propiedades, una en protección que no puede
20 vivirse y otra que si sea susceptible la división en base a
21 las condiciones que estamos redactando en esta propuesta.

22

23 SEÑOR ALCALDE: dicho sea de paso, si puede en el ejemplo
24 que pone la Concejala Peñafiel, si es que los padres
25 quieren dar un terreno que no cumple lote mínimo y quiere
26 dar en división a sus hijos si puede hacerlo cumpliendo las
27 reglas mínimas y generando esta excepcionalidad que ahorita
28 no podían hacerlo y que con esta norma podrían hacerlo,
29 siempre y cuando no cumpla el lote mínimo pero si es que es
30 un terreno que cumple el lote mínimo ya va por el camino
31 normal de división como cualquier otro terreno, aquí solo
32 estamos regulando la excepcionalidad que cuando no cumple
33 un lote mínimo que hacemos con esas personas que quieren
34 dar a sus hijos y que les estamos permitiendo esa
35 posibilidad que hagan pero si es que esas personas ya

1 tienen no un terreno sino veinte, entonces ya no hay una
2 circunstancia de vulnerabilidad y tienen que ajustarse a
3 las reglas normales de planificación, esta es una
4 posibilidad para la gente que realmente no tiene esas
5 condiciones que por eso nació este tema en el primer
6 debate, entonces si una persona tiene más terrenos que vaya
7 dando los terrenos a sus hijos que correspondan pero el que
8 no tiene nada más que dar sino solo eso a sus hijos y no
9 puede construir su hijo porque no cumple el lote mínimo, le
10 estamos autorizando de que si pueda hacer con esa
11 excepcionalidad, no sé si ahí queda más claro, o sea si es
12 que alguien tiene muchos terrenos que reparta a sus hijos
13 cada uno un terreno, Concejal Flores.

14

15 ING. JIMMY FLORES: gracias señor Alcalde por el uso de la
16 palabra nuevamente, bueno mi ejemplo va situado a no una
17 vivienda ni a más, sino a dos bienes nada más, un local
18 comercial pequeño que puede tener cualquiera aquí en la
19 zona urbana y un terreno en el campo, en ese sentido va el
20 sentido de la propuesta para poder dar esa salvedad para
21 que también puedan donar, esa es la voluntad de un padre
22 donar un terreno en el campo porque si no se está poniendo
23 un candado aquí que si tiene más de un bien inmueble ya no
24 puede donar y es un local comercial pequeño nada más lo que
25 estoy poniendo en ejemplo, que puede pasar y puede darse
26 también esta situación.

27

28 SEÑOR ALCALDE: señor Director no sé si nos puede aclarar
29 ahí un tema adicional sobre este caso muy particular que se
30 plantea, como operaría.

31

32 DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL: justamente
33 es un tema muy particular y recordemos que las ordenanzas
34 rigen de manera general, tendríamos que ver si es que el
35 local comercial es arrendado o es propio, definir pequeño,

1 las dimensiones, es decir, se vuelve muy complicado poder
2 regular ese tipo de casuística, más bien lo que proponíamos
3 ha sido un tema muy general que sea un predio en los cuales
4 los padres vivan ahí y quieren mantener esa situación de
5 vida y que los hijos mantengan también esa condición rural
6 de vivir en ese terreno que es de ellos y es único.

7

8 SEÑOR ALCALDE: señor Procurador por favor.

9

10 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: gracias señor Alcalde, a ver
11 voy a dar lectura a la propuesta de disposición que señalo
12 el señor Concejal Flores, condición 2, para la concesión de
13 la autorización regulada en este artículo, el bien objeto
14 de la donación debe tener vocación de vivienda, la
15 titularidad de otros bienes inmuebles por parte de los
16 donantes no será causal de inhabilitación siempre que el
17 fraccionamiento propuesto cumpla con las dimensiones
18 mínimas de ciento veinte metros cuadrados y de más
19 requisitos técnicos de esta ordenanza, es decir, con esta
20 propuesta se echa por tierra absolutamente el carácter
21 excepcional de las disposición porque estoy permitiendo que
22 por vía de excepción se fraccione un terreno a pesar de que
23 los señores puedan tener, los padres puedan tener muchos
24 otros, y si es que este es el título entiendo es el texto
25 que reemplazaría al numeral 2 de la propuesta de ordenanza,
26 voy hacer notar algunas diferencias señor Alcalde porque es
27 importante hacerlo partiendo de cuál es la motivación así
28 como se aprobó el fraccionamiento por herencia en el caso
29 de las donaciones, es que efectivamente estando prohibido
30 la edificación en lotes que no cumplen el área mínima ahora
31 se está permitiendo hacerlo pero no para que el padre que
32 tiene un bien en forma independiente, la madre que tiene un
33 bien de forma independiente, los padres que tienen bienes
34 como parte de la sociedad conyugal, cada uno done a sus
35 hijos los bienes que tengan y obtengan un fraccionamiento,

1 es por ello que en el texto de esta disposición se ha
2 señalado que el bien debe ser el único que posean los
3 padres de forma independiente o como parte de la sociedad
4 conyugal, es decir, que no tengan otro para que la donación
5 no se constituya en una vía de escape y en la regla general
6 lejos de ser la excepción que se busca que sea.

7
8 SEÑOR ALCALDE: eso está redactado para que podamos lotizar
9 de manera indiscriminada que es precisamente lo que no
10 queremos hacer sino solo cuando hay una excepcionalidad de
11 no cumplimiento de lote mínimo y cuando hay condiciones
12 especiales poder dar esa posibilidad, su última
13 intervención Concejal Flores.

14
15 ING. JIMMY FLORES: gracias señor Alcalde, bueno retiro la
16 moción planteada, no hay problema, esa era la situación que
17 se planteaba también para poder nosotros tener una
18 excepcionalidad pero como ustedes bien dicen y no cabe es
19 en excepcionalidad de esta ordenanza, gracias señor
20 Alcalde.

21
22 SEÑOR ALCALDE: gracias, señor Bustillos sobre el artículo
23 157.

24
25 ING. JUAN BUSTILLOS, SILLA VACÍA: señor Alcalde, este
26 artículo tanto para las herencias como para las donaciones
27 yo les hacia las observaciones en el taller y me van a
28 permitir señores Concejales y señor Alcalde hacerles un
29 ejemplo, supongamos que un señor tiene dos terrenos, tiene
30 cinco hijos, ambos terrenos tiene cuatrocientos metros y
31 ambos terrenos tienen dieciocho metros de frente, un
32 terreno se encuentra en una zona de un valor de terreno más
33 alto que el otro, al terreno de dieciocho metros que tiene
34 más valor divide en tres partes, ya no puede hacer más, ya
35 no puede dar a los otros dos hijos, ya no puede ser menos

1 de seis metros, ya no puede pero tiene dos terrenos y el
2 otro terreno puede dividir y darle a los otros dos hijos
3 los otros dos terrenos, que hacemos ahí, no puede, ya no
4 puede donar, no puede ni fraccionar y no puede dar a los
5 hijos.

6

7 SEÑOR ALCALDE: no olviden que estos son excepcionalidades
8 fuera de la planificación, hacer esto es complicar la
9 planificación de la ciudad y sin embargo de eso estamos
10 generando una excepcionalidad por única vez cuando no
11 cumplen pero no podemos abrir esto a que todo el mundo
12 fraccione como quiera, simplemente tendrá que vender el
13 terreno y tendrá que dejarles en plata.

14

15 **SE AUSENTA DE LA SESIÓN EL CONCEJAL ING. MANUEL ALVARADO, A**
16 **LAS 17H22.**

17

18 ING. JUAN BUSTILLOS, SILLA VACÍA: o sea no hay la equidad.

19

20 SEÑOR ALCALDE: no es que no hay equidad, estamos dando una
21 excepcionalidad que no hay.

22

23 ING. JUAN BUSTILLOS, SILLA VACÍA: señor Alcalde, yo creo
24 que debemos ser equitativos a todos, claro yo como padre de
25 familia veré que hago pero no se trata de eso, las leyes
26 tienen que ser generales, señor Alcalde y señores
27 Concejales hay que legislar para todos, no solo para un
28 sector y no solo en una forma señor Alcalde, nada más esa
29 pequeña sugerencia, esa pequeña observación Alcalde, con
30 esto me quiero retirar porque a mis compañeros no les
31 dejaron entrar, yo en rechazo a eso me voy a retirar señor
32 Alcalde.

33

34 SEÑOR ALCALDE: gracias, hasta luego, Concejala Mónica
35 Pesantez, señora Concejala por favor.

1

2 DRA. MÓNICA PESANTEZ: no, era justamente antes de que se
3 retire el Ing. Bustillos, bueno en calidad hablare como
4 Mónica Pesantez, justamente estamos viendo para los que
5 menos tienen, eso es equidad con justicia social, hasta
6 aquí mi intervención.

7

8 SEÑOR ALCALDE: gracias, consulto sobre el artículo 157,
9 avanzamos señor Secretario, perdón, yo veo que la gente
10 entra y sale, estamos dando respuesta a lo que pedían y yo
11 ya no entiendo nada, avanzamos señor Secretario.

12

13 SEÑOR SECRETARIO: **Artículo 158.- Condiciones y**
14 **determinaciones para la edificación en predios resultantes**
15 **del fraccionamiento especial por donación.** Para el
16 emplazamiento de edificaciones en cada uno de los lotes
17 resultantes del procedimiento descrito en el artículo
18 anterior, se respetarán las siguientes determinantes:

19 **1.** Cumplir con una de las siguientes tipologías:

20

21 **a)** Para predios resultantes hasta 9 metros de frente, las
22 edificaciones serán de tipología continua.

23 **b)** Para predios resultantes con un frente mayor a 9 metros
24 y menor a 15 metros, las edificaciones serán de tipología
25 pareada, con retiro lateral de 3 metros desde planta baja.

26 **c)** Para los predios resultantes con frente igual o mayor a
27 15 metros, las edificaciones serán de tipología aislada,
28 con retiros laterales de 3 metros desde planta baja.

29

30 **2.** La altura máxima de la edificación será la establecida
31 para el rango del lote mínimo asignado al PIT. Se podrán
32 realizar buhardillas de conformidad a lo establecido en la
33 presente Ordenanza.

34

1 **3.** *El retiro frontal mínimo para la edificación en vías*
2 *planificadas será de 5 metros a partir de la línea de*
3 *fábrica*

4

5 **4.** *Cuando se trate de vías públicas existentes no*
6 *planificados, el retiro frontal para el emplazamiento de la*
7 *nueva edificación será de 11 metros medidos desde el eje de*
8 *la vía.*

9 *Para caminos vecinales o senderos de uso público el retiro*
10 *frontal para el emplazamiento de la nueva edificación será*
11 *de 9 metros medidos a partir del eje del camino vecinal.*

12

13 **5.** *En caso de predios con frente a vías planificadas, los*
14 *cerramientos deberán ubicarse en la línea fábrica acogiendo*
15 *lo determinado en el IPRUS; en caso de predios con frente a*
16 *vías públicas no planificadas o caminos vecinales o*
17 *senderos de uso público, los cerramientos serán*
18 *exclusivamente de carácter provisional y se emplazarán a 4*
19 *metros del eje del camino vecinal o sendero de uso público,*
20 *o a 6 metros del eje de la vía pública existente no*
21 *planificada.*

22

23 **6.** *En todos los casos, se respetará el derecho de vía,*
24 *conforme lo determina el ordenamiento jurídico vigente.*

25

26 **7.** *En todos los casos se respetará el retiro posterior de*
27 *al menos 3 metros.*

28

29 *Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el*
30 *destino del bien de conformidad con el uso de suelo.”.*

31

32 SEÑOR ALCALDE: los resultantes que estamos normando,
33 consulto sobre el 158, avanzamos señor Secretario.

34

1 SEÑOR SECRETARIO: **TÍTULO II. REFORMAS ESPECIALES AL**
2 **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA LLACAO.**

3

4 **Artículo 5.- Reformas al régimen urbanístico de la**
5 **parroquia Llacao.-** *En la Ordenanza que Regula el Uso,*
6 *Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del*
7 *cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y*
8 *Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y*
9 *Gestión de Suelo, realícese el siguiente conjunto de*
10 *reformas:*

11

12 **1.-** *Sustitúyase la ficha denominada: "DETERMINANTES DE*
13 *OCUPACIÓN PARA SUELO RURAL DE PROTECCIÓN Y DE PRODUCCIÓN DE*
14 *LA PARROQUIA: LLACAO", contenida en el anexo 6.1.,*
15 *denominado: "Fichas de polígonos de intervención*
16 *territorial del suelo rural de protección y producción por*
17 *parroquia.", por el anexo 1 de la presente ordenanza.*

18

19 **2.-** *Sustitúyase la ficha denominada: "DETERMINANTES DE*
20 *APROVECHAMIENTO Expansión urbana EXP-LLA-1", contenida en*
21 *el anexo 6.2., denominado: "Fichas de polígonos de*
22 *intervención territorial del suelo rural de expansión*
23 *urbana.", por el anexo 2 de la presente ordenanza.*

24

25 **3.-** *Sustitúyase la ficha denominada: "DETERMINANTES DE*
26 *APROVECHAMIENTO Expansión urbana EXP-LLA-2", contenida en*
27 *el anexo 6.2., denominado: "Fichas de polígonos de*
28 *intervención territorial del suelo rural de expansión*
29 *urbana.", por el anexo 3 de la presente ordenanza.*

30

31 SEÑOR ALCALDE: esto nada más para recordar y también a la
32 ciudadanía, este fue el estudio que hicimos de manera
33 específica ya en la Parroquia Llacao con varias reuniones
34 cuyo presidente de la parroquia está aquí presente y
35 también el Presidente del Consorcio en donde recordaran

1 ustedes que vimos cuales son las zonas densificadas y la
2 realidad del Avalúo, más que del avalúo del catastro de
3 cada una de las parroquias y en función de la realidad
4 catastral se pudo ubicar los diferentes espacios en donde
5 en esos espacios y en función de las dimensiones de los
6 lotes hemos podido corregir el tema de lote mínimo de tal
7 forma que puedan las personas en su gran mayoría poder
8 construir de acuerdo a la realidad consumada de los hechos,
9 es decir, ya no estamos en una planificación en donde que
10 dijimos esta área es mil quinientos sino levantamos todos
11 los terrenos sin excepción, vimos la media y dijimos en
12 estos anexos que los revisamos en el primer debate, esa es
13 la realidad en la cual podemos avanzar, yo creo que esto es
14 un avance importantísimo y fundamental porque estamos
15 normando un lote mínimo en función de la realidad ya
16 consumada de los hechos y protegiendo las realidades de los
17 sectores productivos, de los sectores de protección de
18 áreas verdes y temas adicionales, nada más como un simple
19 recuerdo digamos de que es lo que están normando estos
20 anexos y los anexos están ajustados y estamos cambiando,
21 esta es la propuesta ya en función de ese trabajo técnico
22 que se realizó y que fue debidamente socializado y que
23 resuelve un montón de problemas y que permite la
24 densificación en los lugares que tiene que densificarse
25 para el tema de lote mínimo, consulto sobre el artículo 5,
26 se aprueba señor Secretario, avanzamos por favor.

27

28 SEÑOR SECRETARIO: **DISPOSICIÓN GENERAL ÚNICA.** - *El Ilustre*
29 *Concejo Cantonal de Cuenca, de manera progresiva,*
30 *participativa y coordinada, mediante procesos de formación*
31 *normativa análogos a los aplicados para la reforma del*
32 *régimen urbanístico de la parroquia Llacao, introducirá las*
33 *modificaciones necesarias en la "Ordenanza que regula el*
34 *uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural del*
35 *cantón Cuenca, actualiza el Plan de Desarrollo y*

1 Ordenamiento Territorial y la sanción del Plan de Uso y
2 Gestión de Suelo", a fin de actualizar el régimen
3 urbanístico aplicable a las demás parroquias rurales del
4 cantón Cuenca.

5

6 SEÑOR ALCALDE: a consideración la disposición general,
7 avanzamos señor Secretario, transitorias.

8

9 SEÑOR SECRETARIO: **DISPOSICIONES TRANSITORIAS:**

10 **PRIMERA.**- En el término de noventa (90) días contados a
11 partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza,
12 la Dirección General de Planificación Territorial y la
13 Dirección General de Control Municipal, sobre la base de
14 los requisitos y condiciones establecidos en la presente
15 ordenanza, elaborarán un proyecto de ordenanza que regule
16 la aprobación de fraccionamientos y reestructuraciones
17 parcelarias. El proyecto de ordenanza será puesto a
18 conocimiento y resolución del Concejo Municipal de Cuenca.

19

20 SEÑOR ALCALDE: a consideración, avanzamos señor Secretario,
21 se aprueba sin modificación.

22

23 SEÑOR SECRETARIO: **DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.**- En el
24 término de noventa (90) días, contados a partir de la
25 entrada en vigencia de la ordenanza señalada en la
26 disposición que antecede, la Dirección General de
27 Desarrollo Estratégico Institucional en coordinación con la
28 Dirección General de Planificación Territorial y la
29 Dirección General de Control Municipal, formularán el
30 procedimiento para el desarrollo tecnológico para los
31 trámites de fraccionamientos y reestructuraciones
32 parcelarias.

33

34 Desarrollado el proceso indicado en el inciso que antecede,
35 en el término de noventa (90) días, la Dirección de

1 *Tecnologías de la Información y Comunicaciones,*
2 *desarrollará e implementará los sistemas informáticos*
3 *requeridos para la gestión administrativa que permita*
4 *obtener los trámites antes citados.*

5

6 *SEÑOR ALCALDE: se aprueba señor Secretario, avanzamos.*

7

8 *SEÑOR SECRETARIO: **DISPOSICIÓN FINAL.***

9 *La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la*
10 *fecha de su publicación en el Registro Oficial, sin*
11 *perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en la*
12 *página web institucional.*

13

14 *SEÑOR ALCALDE: previo a la aprobación de esto me ha pedido*
15 *el uso de la palabra el Presidente del Consorcio y el*
16 *Presidente del GAD de Llacao que les pido que por favor*
17 *hagan uso de la misma previo a terminar, adelante*
18 *Presidente del Consorcio por favor.*

19

20 *ING. JOSÚE BRAVO, PRESIDENTE DEL CONSORCIO DE JUNTAS*
21 *PARROQUIALES, SILLA VACÍA: muy buenas tardes señor Alcalde*
22 *a todos los señores Concejales, a todo representante igual*
23 *que se encuentran en la silla vacía y representantes de las*
24 *Municipalidad, nada más señor Alcalde agradecer al equipo*
25 *de planificación que ha venido trabajando de este modelo*
26 *tipo que se viene generando para una planificación adecuada*
27 *y asentada a la realidad en la Parroquia de Llacao, así*
28 *mismo solicitar que este trabajo sea reflejado también en*
29 *las diferentes parroquias que también necesitan asentar la*
30 *realidad dentro de la planificación en cada uno de los*
31 *sectores, así mismo también traer a reflexión porque la*
32 *necesidad de estos seis metros de vía aperturada para*
33 *nosotros como GAD Parroquiales al estar al frente de la*
34 *administración siempre es importante tener estas vías*
35 *aperturadas para dar y brindar servicios básicos porque*

1 actualmente se encuentran bloqueados varios proyectos de
2 agua potable y alcantarillado justamente porque no hay
3 estos pasos y los pasos de servidumbre vienen durante años
4 y años bloqueando estos servicios y estos proyectos que
5 tanto anhela nuestra gente, en este sentido señor Alcalde y
6 a todo el Concejo Cantonal agradecer por brindar a nuestra
7 gente, a la población rural esta oportunidad de poder
8 construir en cada uno de sus sectores, territorios y que
9 actualmente el lote mínimo no se los permitía, hasta ahí mi
10 intervención señor Alcalde, muy buenas tardes con todos.

11

12 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Presidente, pedirle al señor
13 Presidente del GAD de Llacao también que haga su
14 intervención.

15

16 ARQ. WALTER QUITO, PRESIDENTE DEL GAD PARROQUIAL DE LLACAO,
17 SILLA VACÍA: muy buenas tardes señor Alcalde, cada uno de
18 ustedes señoras, señores Concejales, cada uno de ustedes un
19 cordial saludo y un abrazo fraterno desde la Parroquia
20 Llacao, también un saludo grande a los vecinos de Llacao
21 que también nos están acompañando acá y a todos los vecinos
22 de la Parroquia de Llacao que están pendiente de esta
23 transmisión que ha generado bastante expectativa en nuestra
24 parroquia, hablábamos muchísimo sobre el tema de la
25 planificación, hablábamos muchísimo sobre los
26 inconvenientes que tenía nuestra gente con respecto al tema
27 del lote mínimo y ahora pues simplemente expresar ese
28 agradecimiento a cada uno de ustedes señores Concejales, a
29 usted señor Alcalde por haber propuesto estos temas de acá
30 y a ustedes señoras, señores Concejales por haber debatido
31 cada uno de los puntos de esta reforma de ordenanza y sobre
32 todo el tema del lote mínimo, nosotros nos sentimos con un
33 impulso más como Parroquias Rurales y puntualmente como
34 Llacao porque tenemos este insumo que tanta falta nos
35 hacía, entonces la petición cual es ahora, que continuemos

1 por favor señor Alcalde y todo el Ilustre Concejo
2 Cantonal con este proceso de planificación que se viene
3 estructurando, y acá se viene trabajando ya con las
4 direcciones de planificación, de avalúos, el tema de
5 generar esta planificación integral de todo el cantón y
6 nosotros desde ya nos sumamos, como Llacao nos sumamos
7 porque va hacer una propuesta bastante buena nosotros como
8 un GAD Parroquial con recursos limitados no vamos a poder
9 asumir esta planificación, no hubiésemos podido asumir con
10 una consultoría desde la parroquia el determinar el lote
11 mínimo y por eso es tan importante que el Municipio lo
12 asuma y que se hagan esta serie de convenios como la que se
13 viene trabajando en temas de planificación, de nuestra
14 parte señor Alcalde ese agradecimiento a usted, a cada uno
15 de ustedes señores Concejales y estamos siempre para sumar
16 también desde la Parroquia Llacao.

17

18 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Presidente, yo quiero
19 agradecer que usted lidero todos los procesos amplios de
20 socialización en el territorio para poder llevar este tema
21 piloto al final del día con la Parroquia Llacao, como bien
22 usted ha señalado le voy a pedir al señor Director que
23 sigamos en los talleres para ir viendo ya las realidades de
24 otras parroquias, entiendo que ya estamos con El Valle, con
25 Sinincay o algunas otras parroquias más y la idea es
26 completar con todas las veintiuno y hacer justicia en un
27 tema que se esperó mucho tiempo pero que ahora ha tenido la
28 voluntad política el Concejo, la administración, de poder
29 resolver, quizás no todos los problemas porque ningún
30 problema se resuelve el cien por ciento pero de una manera
31 bastante importante en los temas de herencias, en los temas
32 de donación y en el tema de poder acoger el lote mínimo en
33 función del catastro real de cada una de las parroquias y
34 darle una posibilidad y viabilidad a la gente que realmente
35 estaba impedida de eso, esto es un tema muy importante que

1 yo quiero rescatar y que con esto se aprobaría la
2 ordenanza, consulto sobre la disposición final, se aprueba
3 señor Secretario, sírvase por favor proclamar el punto.

4
5 SEÑOR SECRETARIO: con los votos de silla vacía por
6 unanimidad señor Alcalde, en segundo debate se aprueba la
7 **"ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL USO,
8 GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL
9 CANTÓN CUENCA, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y
10 ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA SANCIÓN DEL PLAN DE USO Y
11 GESTIÓN DE SUELO, QUE ESTABLECE REGULACIONES
12 COMPLEMENTARIAS AL COMPONENTE URBANÍSTICO DE LAS PARROQUIAS
13 RURALES DEL CANTÓN CUENCA Y LOS FRACCIONAMIENTOS DE
14 INMUEBLES EN SUCESIONES INDIVISAS Y DONACIONES"**

15
16 SEÑOR ALCALDE: se aprueba en segundo debate, siguiente
17 punto señor Secretario.

18
19 SEÑOR SECRETARIO: se han agotado los puntos de esta
20 convocatoria.

21
22 SEÑOR ALCALDE: se levanta esta sesión señor Secretario.

23
24 **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA, AL TRATAR EL PUNTO**
25 **5 DEL ORDEN DEL DÍA RESUELVE: DAR POR CONOCIDO Y APROBAR EN**
26 **SEGUNDO Y DEFINITIVO DEBATE EL PROYECTO DE "ORDENANZA**
27 **REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y**
28 **APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CUENCA,**
29 **ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**
30 **Y LA SANCIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, QUE**
31 **ESTABLECE REGULACIONES COMPLEMENTARIAS AL COMPONENTE**
32 **URBANÍSTICO DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN CUENCA Y**
33 **LOS FRACCIONAMIENTOS DE INMUEBLES EN SUCESIONES INDIVISAS".**

34
35 Termina la sesión a las 17h37.

1

2

3

4

5 PhD. Cristian Zamora Matute, Mgst. Vicente Astudillo Saquicela,

6 **ALCALDE DE CUENCA.**

SECRETARIO DEL CONCEJO

7

MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA.