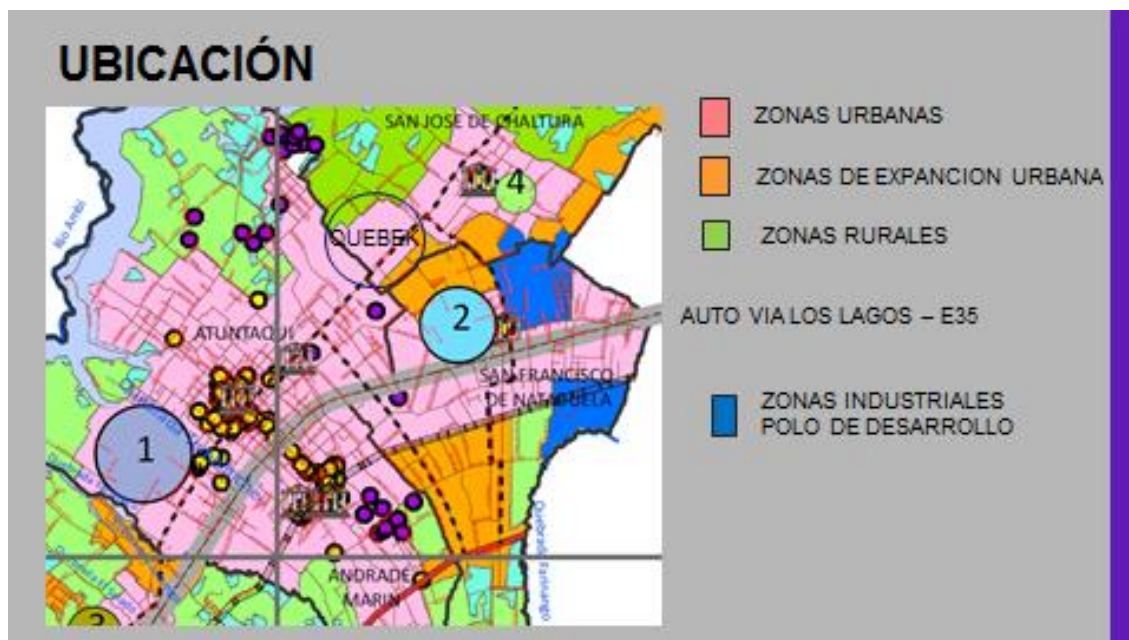


**41 ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE ANTONIO ANTE, CELEBRADA EL 09 DE ABRIL DE 2022.-**

En la ciudad de Atuntaqui, Cabecera Cantonal de Antonio Ante, hoy sábado, a los nueve días del mes de abril del año dos mil veinte y dos, previa convocatoria dispuesta por el Ingeniero Rolando López Chavarrea, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Antonio Ante, se reúnen, en sesión extraordinaria, las siguientes Señoras y Señores Concejales: Señor Franklin Buitrón Lomas; Ingeniera Paulina Cadena Estévez; Arquitecto Jaime Villegas Játiva; y, Señor José Luis Yamberla.- Actúa la Abogada Mónica Carrera en calidad de Secretaria General, Encargada; y, la Abogada Diana Pineda, Procuradora Síndica Municipal; Arquitecto Jaime Benítez, Director de Planificación; y se encuentran presentes el representante de la Urbanización “Quebec” y algunos socios.- El señor Alcalde dispone se constate el quórum. La señora Secretaria, en cumplimiento de la disposición, realiza la constatación del quórum, contando con la presencia de los integrantes del órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Antonio Ante excepto la Magister Catalina Yépez Calderón, Vicealcaldesa (justificación).- **Se instala la sesión a las nueve horas y diez minutos.**- La señora Secretaria da lectura a la convocatoria y Orden del Día, y por moción del señor Concejal Franklin Buitrón Lomas, y el apoyo del señor Concejal José Luis Yamberla, se aprueba el único punto del Orden del Día: Conocimiento, análisis y resolución de aprobación provisional del ante proyecto de “Urbanización Quebec”. Se inicia el **PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA: Conocimiento, análisis y resolución de aprobación provisional del ante proyecto de “Urbanización Quebec”.**- El señor Alcalde expresa: por favor, en este punto damos paso a nuestro Director de Planificación, el Arquitecto Jaime Benítez, tiene la palabra. El Arquitecto Benítez en presentación digital del asunto expresa: señor Alcalde muy buenos días, señoras y señores Concejales, buenos días con todos; como hemos venido haciendo en cada punto del Orden del Día en el aspecto técnico, me permito dar la información técnica del proceso de la Urbanización “Quebec”, no sin antes aclarar que hay dos partes en las que se divide el proceso: antes de la aprobación del PDyOT y de los PUGS en el 2021 y un después de los cumplimientos técnicos; lo aclaro porque, señor Alcalde, me voy a permitir realizar una reseña histórica para poder avanzar en su conocimiento y la posterior aprobación:

PROYECTO  
"URBANIZACIÓN HUERTOS FAMILIARES QUEBEC"  
CANTÓN ANTONIO ANTE  
SECTORES DEL CERCADO, ANAFITO Y CHALTURITA;



Hay que hacer un énfasis muy importante, señoras y señores Concejales; en primera instancia frente a la aprobación del suelo rural y partiendo de una solicitud de cambio de uso de suelo por parte del Promotor con fecha 11 de noviembre de 2014; posterior a eso, con fecha 18 de diciembre de 2014 hay la aprobación del pedido de expansión urbana para el proyecto de urbanización de tipo huertos familiares y aquí quisiera recalcar que es muy importante indicar que ese fue aprobado por el Concejo de forma unánime en esa fecha para el cambio de uso de suelo, para que sea parte de la expansión urbana; solamente tomando en cuenta una consideración, que éste sea parte del PDyOT del 2015 (interrupción técnica en la exposición); como lo había dicho es un proyecto que está entre la zona de Atuntaqui y de Chaltura; la aprobación del anteproyecto fue el 18 de diciembre de 2014 por el pedido de expansión urbana, tipo huertos familiares; me voy a permitir, señores del Concejo, leer un extracto de esa resolución: “Se resuelve, por unanimidad, aprobar el informe de la Comisión de Planificación y Presupuesto en relación al pedido del Arquitecto Iván Tinoco de expansión urbana para la construcción del Proyecto de lotización, tipo huertos familiares, de Chaltura, en el sentido de que la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial considerará los estudios respectivos para considerar dicha zona como área de expansión urbana...”; con fecha 2015 se presenta un primer ante proyecto donde se observa:



**Fecha: 11/11/2014**

**Solicitud de Cambio de Uso de Suelo por el promotor.**

**Fecha: 18/12/2014**

**Aprobación al pedido de Expansión Urbana para la construcción del Proyecto de Lotización tipo Huertos Familiares**

*Se acuerda por unanimidad aprobar el Informe de la Comisión de Planificación y Presupuesto en relación al pedido del Arquitecto Iván Tinoco de Expansión Urbana para la construcción del Proyecto de Lotización tipo Huertos Familiares en Chaltura; en el sentido de que la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial considerará los estudios respectivos para determinar si dicha zona es apta para considerarse como área de expansión urbana sin afectar entre otros factores la soberanía alimentaria cantonal y la planificación territorial; por lo que, por el momento no se considerará el cambio de zonificación hasta que se realice la actualización del PDOF que será la herramienta que proporcione los justificativos para el cambio o no en la zonificación vigente.*

**Aprueba el Concejo Municipal – Unánime – pero condiciona la aprobación a que se ejecute en el PD y OT-2015.  
No se considero en el PD y OT 2015.**

**- Anteproyecto - Abril 2015**





- Anteproyecto - Noviembre 2015



- Anteproyecto - Noviembre 2015





- Anteproyecto - Enero 2016



- Anteproyecto - 01





- Anteproyecto - 02



- Anteproyecto -



En el 2016, sobre el área comunal acogen la sugerencia y lo hacen en una sola zona, pero no se acerca al proyecto que se quería realizar en ese sector; se emiten una directrices viales en el año 2017 tomando en consideración que es el sector rural donde tenemos tres directrices viales, luego pasamos a los estudios y la aprobación del proyecto; con fecha 25 de abril de 2018 se

presentan y aprueban los estudios de alcantarillado y agua potable; con fecha 23 de mayo de 2018 se realiza un convenio de cooperación interinstitucional entre el GAD Municipal de Antonio Ante, la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado del cantón Antonio Ante y el representante de la lotización “Quebec” por la suma de 43 mil dólares; sobre el cambio de uso en el sector rural ya en el 2020, en la presente Administración, se realiza una solicitud de cambio de uso de suelo con fecha 30 de enero; el 14 de febrero de 2020 el GAD Municipal realizar el informe técnico el cual es remitido a la Jefatura Técnica del Ministerio de Agricultura; ese informe técnico contiene 69 páginas más anexos:

## ESTUDIOS Y DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN DEL PROYECTO





- Fecha: 24/04/2017

Factibilidad - Parametros de Diseño: Sistema de Alcantarillado, y Agua Potable.

Pag. 1 de 8

Pag. 1 de 5



- Fecha: 15/08/2017  
Aprobación de Estudios de Energía Eléctrica y Telefonía  
Pag. 1 de 61 mas anexos

25/08/2017  
Pag. 1 de 14 mas anexos



- Fecha: 22/01/2020

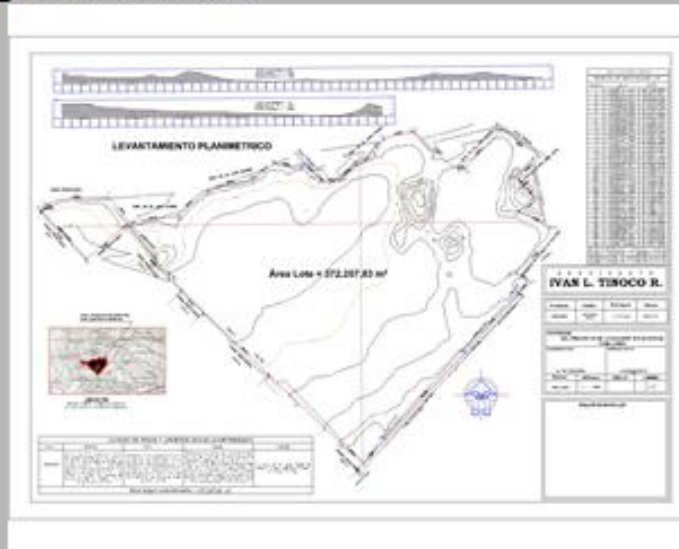
**Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas**







- Topografía - ACTUAL

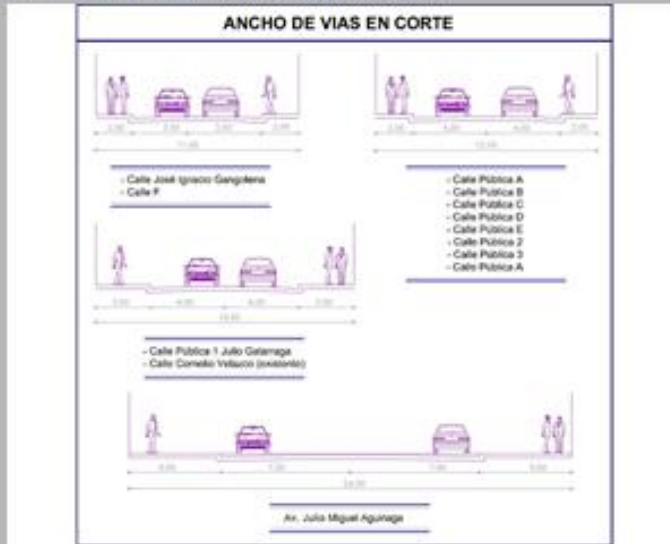


- Fecha: 05/04/2021  
Directrices Viales





- Ancho de Vías en Corte - ACTUAL



- Anteproyecto -





- **Cuadro de Áreas**

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREAS	M2
ÁREA ÚTIL DE LOTES	269206.63
ÁREAS DE VÍAS	70889.47
ÁREA DE CALLES PÚBLICAS A, B, C, D, E, AV. JULIO MIGUEL AGUINAGA Y CALLE CORNELIO VELASCO - LONGITUDINALES	46235.48
ÁREA DE CALLES PÚBLICAS 1, 2, 3, 4, 5 Y CALLE JOSÉ IGNACIO GANGOTENA - TRANSVERSALES	24653.99
ÁREA VERDE COMUNAL A	16000.63
ÁREA VERDE COMUNAL B	16111.10
<b>ÁREA TOTAL DEL PREDIO</b>	<b>372207.83</b>

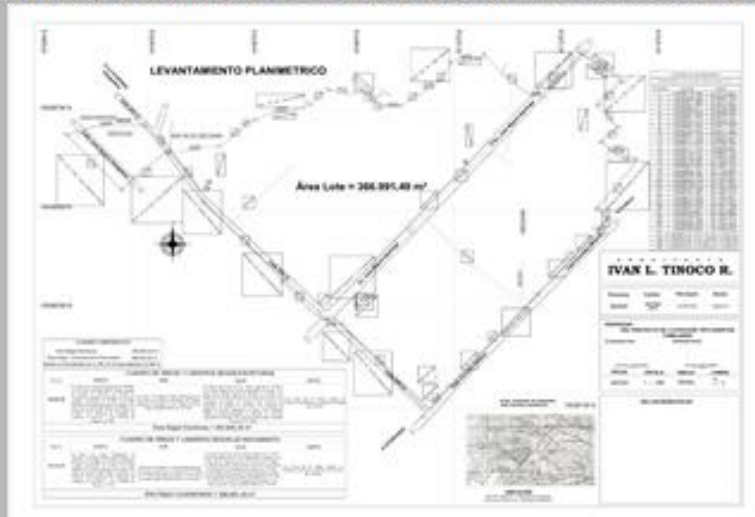
CUADRO DE DENSIDADES	
NUMERO DE LOTES M1, A=2; M2, B=3; M3, C=2; M4, D=3; M5, E=8; M6, F=11; M7, G=12; M8, H=12; M9, I=13; M10, J=6; M11, K=10; M12, L=11; M13, N=11; M14, O=5; M15, P=7; M16, Q=7; M17, R=15; M18, S=8; M19, T=6; M20, U=1; M21, V=1; M22, W=1	TOTAL = 162 LOTES
GRUPO FAMILIAR	5 PERSONAS/FAMILIA
POBLACIÓN INICIAL	810 HABITANTES
POBLACIÓN FINAL	1458 HABITANTES
DENSIDAD BRUTA	130 HABITANTES
DENSIDAD NETA	120 HABITANTES
ÍNDICE DE VIVIENDA F.	83m2/hab

CUADRO DE PORCENTAJE DE ÁREA COMUNAL EN RELACIÓN AL ÁREA ÚTIL DE LOTES		
ÁREAS	M2	PORCENTAJES
ÁREA ÚTIL DE LOTES	269206.63	100%
ÁREA DE VÍAS	70889.47	26%
ÁREA VERDE COMUNAL	32111.73	12%
<b>TOTAL ÁREA DE VÍAS + ÁREA VERDE COMUNAL</b>	<b>103001.20</b>	<b>38%</b>

CUADRO DE RESUMEN DE PAGOS A REALIZARSE				
	Rubro	VALORES (\$)	CANCELADO (\$)	SALDO PENDIENTE (\$)
a.-	DIRECTRICES VIALES	2635.45	2639.73	-4.28
b.-	ANTEPROYECTO	7744.16	500.00	7244.16
c.-	PROYECTO DEFINITIVO	32287.16	0.00	32287.16
d.-	INFRACCIÓN Y SANCIÓN (Art. 112; literal 1; subliteral a: Avance de obra del 75% del 100% del total.	21251.00	21251.00	0.00
		<b>63917.77</b>	<b>24390.73</b>	<b>39527.04</b>
Treinta y nueve mil quinientos veintisiete con 04/100 dólares americanos				



- **DIRECTRICES VIALES - Enero 2017 - SECTOR RURAL**



- **Tres Directrices viales**

Existe con fecha 8 de junio el informe técnico de excedente de área y también se presenta el anteproyecto, cuadro de áreas del ante proyecto, áreas de vías, área verde o comunal, a y b, dando un total de 372.207,83m<sup>2</sup>; como podemos observar cumple con la normativa legal.

**BASE LEGAL  
LOOTUGS**

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial  
Uso y Gestión del Suelo.



**Artículo 112.- Infracciones leves. LOOTUGS**

Son infracciones leves a la gestión del suelo, sin perjuicio de las que establezcan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, las siguientes:

1. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:
  - a) Sin los correspondientes permisos municipales o metropolitanos exigidos por la autoridad competente.
  - b) Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos por la autoridad competente.
2. No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
3. Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.
4. Ostarulizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal o metropolitana competente.

**Artículo 113.- Infracciones graves.**

Constituyen infracciones graves, sin perjuicio de las que establezcan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, las siguientes:

1. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:
  - a) Sin la correspondiente autorización administrativa y que irroguen daños en bienes protegidos.
  - b) Sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
  - c) Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima pena prevista en el siguiente artículo.
2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.



# LOOTUGS

## Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo. SANCIONES

Las infracciones señaladas en este capítulo, serán sancionadas con multa:

1. **Infracciones leves:** entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
2. **Infracciones graves:** entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Luego, se da inicio del proceso ya con la documentación completa dentro del área urbana y con fecha 27 de diciembre de 2021 se entrega al Gobierno Municipal de Antonio Ante la autorización del paso de servidumbre, convenio que firman Quebec y la señora Ligia Ponce; el 17 de enero de 2022, es preciso recalcar, señores Concejales, señor Alcalde, se da inicio al proceso de revisión del Proyecto “Quebec” con la documentación completa y preparación del informe técnico y el cálculo de servicios administrativos; con fecha 4 de febrero de 2022 se hace la cancelación de valores y de la multa por \$ 21.251 dólares; con fecha 15 de marzo de 2022 se emite el Informe técnico, pero también, a través de Asesoría jurídica, se hace la consulta de uso de suelo actual y se remite respuesta el 30 de marzo de 2022; con fecha 4 de abril de 2022 se realiza el Informe jurídico en calidad de ante proyecto; con fecha 4 de abril de 2022 se pasa a Secretaría del Concejo; dentro del proyecto también tenemos nosotros una propuesta urbana en el tema del área verde y hay que recalcar que es muy importante la presencia de esta urbanización porque no sólo se va a crear un polo de desarrollo para la ciudad sino que nos permite realizar una conexión directa entre lo que es Atuntaqui, Chaltura y Santiago del Rey; lo digo esto porque la Avenida Julio Miguel Aguinaga se proyecta desde el Parque Central con un ancho de 17 metros y entrando a la calle Prosperidad con un ancho de 18,80 metros y desde esa calle hasta Chaltura tenemos 24 metros; este es el informe sobre la parte técnica. El señor Alcalde: muchas gracias; continuamos más bien con la propuesta justamente del informe; hemos hecho ya una línea de tiempo, pasemos a la propuesta para hacer la aprobación del ante proyecto de nuestra Urbanización “Quebec”, señor Director. El Arquitecto Benítez, en una segunda presentación digital, dice: siguiendo con la explicación del proyecto “Quebec”:

## APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO

EN AREA RURAL

Tenemos dentro del Informe las factibilidades y parámetros de diseño del sistema de agua potable y alcantarillado; también tenemos los parámetros de diseño de la aprobación de estudios de energía eléctrica y telefonía; tenemos certificado de áreas protegidas; tenemos las directrices viales, el ancho de las vías (pantalla) de 24, 14, 12 y 11 metros de ancho; tenemos el ante proyecto con todos los reajustes, el cuadro de áreas, el cuadro resumen de pagos a realizarse por directrices viales, el ante proyecto en sí, el proyecto definitivo y por la infracción de acuerdo al Art. 112, numeral 1 (Base legal, proyecciones anteriores) de la Ley Orgánica de Ordenamiento territorial y uso de suelo; hasta ahí el Informe técnico, señor Alcalde. El señor Alcalde: estamos de acuerdo; muchísimas gracias a nuestro Director de Planificación; por favor, entonces, solicito el criterio jurídico de nuestra Procuraduría Síndica. La Abogada Diana Pineda: gracias señor Alcalde, señores Concejales buenos días, estimados compañeros; empezaré con los antecedentes técnicos que son de exclusiva responsabilidad de quien los emite al igual que los informes que ha emitido la Dirección de Planificación; es importante denotar lo que señala el Art. 226 de la Constitución, esto es el fiel cumplimiento del principio de legalidad, determinado a los servidores públicos, a todos, que los preceptos constitucionales y legales dentro de los cuerpos legales corresponde aplicar con obligatoriedad dentro de la institución pública; en este sentido, señor Alcalde, cumplo con informar ante la Administración y ante cada uno de los servidores lo prescrito en el Art. 241 de la Constitución que determina lo siguiente: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatorio en todos los gobiernos autónomos descentralizados”; así como también el Art. 264 que determina: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial de manera articulada con planificación nacional, regional, provincial y parroquial con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”; en este sentido, señor Alcalde, aplicando la normativa institucional que nos compete, el Art. 2 y el 55 del COOTAD determinan como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, en su literal a): “Planificar junto con otras instituciones del sector público y acorde a la sociedad el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respecto a la diversidad”, son objetivos de la institución; adicional a esto, una de las atribuciones del Concejo Municipal, en su literal e) es precisamente el de aprobar el “Plan cantonal de desarrollo y ordenamiento territorial” con el Consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana así como su ejecución; en este sentido señor Alcalde denotando que existe un PDyOT aprobado legalmente

a través del Concejo legislativo y publicado en el Registro Oficial, señor Alcalde, denotando también que existe la primera reforma a la “Ordenanza Sustitutiva de aprobación de planos e inspección de construcciones” aplicable en el presente caso, en el Art. 28, que denota los permisos de construcción; la Procuraduría Síndica ha revisado el expediente y el contenido del mismo que favorece a la Urbanización “Quebec” y que sea el Pleno del Concejo Municipal, conforme sus atribuciones, quien determine lo que en derecho corresponde, por lo tanto ha emitido su Informe “favorable” para que el Concejo resuelva lo pertinente; devuelvo la palabra. El señor Alcalde: muchísimas gracias; tenemos entonces el Informe técnico por parte de la Dirección de Planificación “favorable” y de la Procuraduría Síndica “favorable” también; pasamos del punto de análisis, perdón, del punto de conocimiento al punto de análisis, tienen la palabra compañeros Concejales. El señor Concejal Arquitecto Jaime Villegas Játiva: bien; es muy importante y agradezco la presencia de los propietarios de los predios la Urbanización “Quebec” porque de pronto aquí van a conocer algunas cosas que tal vez no han sido de su conocimiento como la parte legal ya que la urbanización está físicamente construida; hace años cuando decidieron realizar este proyecto empezaron un poquito al revés, se podría decir; entonces, esa es la verdadera razón que nos tiene así; la intención de ayudar para solucionar este tema me parece muy loable, el asunto es la forma correcta pero no es la que se está realizando; hubiese sido saludable, señor Alcalde, que todo el Concejo esté presente en la reunión que tubo el día lunes, que yo esté presente como Presidente de obras públicas; yo siempre he estado pidiendo, en estos años, que se socialice todos estos temas porque le compete al Concejo, no solamente por estar ahí presentes; el lunes se reunieron con dos señores Concejales, el señor Alcalde; digo que hubiera sido muy saludable para ventilar algunos temas antes de que pase a la sesión de Concejo; personalmente, como profesional de la materia, les voy a hacer un pequeño recuerdo también; hace dos años ya entró a tratamiento del Concejo y se suspendió en aquellos tiempos por un asunto muy puntual que me pareció que había que subsanar primero para, luego, proceder con la aprobación de la urbanización; el primer punto fue el tema del alcantarillado que se pretende conectar hacia la calle Prosperidad que va hacia El Cercado, lo cual va a causar un gran problema y ya los moradores de El Cercado tienen conocimiento de eso e inclusive se han acercado a manifestar su malestar y el que están en desacuerdo, y se pidió que subsanen ese punto que es el más importante, el resto es de forma, de documentación, totalmente subsanables, pero lo anterior es de fondo y pienso, señor Alcalde, que debió estar presente la señora Directora (Gerente) de la EPAA-AA para que dé su criterio, para que dé la explicación de si ya se subsanó ese tema, y hace dos años pensé que ya se estaba trabajando; hubiese sido bueno que la Directora esté para que nos dé su versión; el otro tema es el convenio que se realizó en la anterior Alcaldía y la EPAA-AA en la cual para mi criterio, en forma ilegal, el Concejo en ese convenio puso recursos para que se realice una parte del alcantarillado de la urbanización; yo sé que lo van a ver como que quiero hacerles problema, pero es la verdad y tengo que contarles y tal vez no lo sepan; tercer punto, obviamente es de forma, es la multa que es subsanable; entonces para mí en la documentación que nos envían, en el expediente a los señores Concejales, existen algunos errores, por ejemplo me sorprende un informe de la EPAA-AA es una sola hoja; el convenio con Emelnorte, podrían verificar luego, se encuentra caducado; se firmó el 15 de agosto de 2017 en la ciudad de Ibarra,



y dice “cabe indicar que la validez de la aprobación de este proyecto es de un año a partir de la presente fecha”; no se ha actualizado el convenio; entonces, hay una serie de falencias que, personalmente, no es por ser mala gente sino por llevar las cosas en legalidad y no estoy de acuerdo porque debería haberse subsanado antes de llegar al Concejo Municipal; hay el convenio de servidumbre de paso, también, que consta en el expediente, que sabemos que lastimosamente es un terreno que está en litigio; entonces, no tenemos la certeza de que se vaya a poder realizar; yo sanamente espero que luego no se den inconvenientes; dicho esto, señor Alcalde, como Presidente de Obras Públicas recalco y vuelvo a decir que se debería socializar siempre con el Concejo Municipal antes de, para que los compañeros Concejales tengamos un juicio de valor exacto de los que se va a aprobar; y, recalco, no tengan preocupación yo sé que se va a aprobar con la mayoría que defiende el señor Alcalde; sólo quiero expresar mi criterio de que la forma no es la correcta. El señor Alcalde pide punto de orden a los asistentes. El señor Concejil Villegas: yo siempre me expreso con respeto y espero que de la misma manera sea considerado; sólo quiero expresar mi criterio muy personal y si quería dar a conocer algunas cosas que no me parecen adecuadas; eso es señor Alcalde. El señor Alcalde da paso a la intervención del Director de Planificación, recordando al señor Concejil que como señala el punto esto es una “aprobación provisional” del ante proyecto; dice: recordemos ya se han pagado las multas, está todo saneado; es la realidad; entonces es que ahorita estamos aprobando un ante proyecto de algo que ya está construido; sigamos avanzando; el criterio técnico de nuestro Director de Planificación para ver si estos temas están subsanados en cuanto al tema de alcantarillado desde la Urbanización “Quebec” hacia afuera y a dónde van las descargas y en cuanto la actualización de cada uno de los informes tanto de EPAA-AA como de Emelnorte; señor Director? El Arquitecto Benítez: gracias, nuevamente, por permitirme el uso de la palabra; para la aprobación y el informe técnico del ante proyecto se verificó toda la documentación, puede ser que la documentación no tenga fecha actual pero para la presentación del proyecto definitivo tendrán que presentar todos los documentos actualizados; en referencia al paso de servidumbre hay un documento notariado el cual abaliza que el paso de servidumbre está totalmente legalizado; sobre el tema de las descargas hubo una inspección por parte de la EPAA-AA y hay una solución en la parte del complejo militar; eso es lo que les puedo aclarar, señor Alcalde, y para la presentación de este informe se hizo consultas y se verificó. El señor Concejil Franklin Buitrón Lomas: muchísimas gracias, buenos días con todos; dentro de lo que es el informe técnico que se ha presentado y lo que acabó de manifestar el Arquitecto Villegas, en el informe de agua potable, debía ser más detallado y lo que acabó de manifestar el Arquitecto Benítez, lo que es el proyecto definitivo, se debe cumplir con toda la parte normativa, legal, y estar acorde con el tiempo, porque como bien se manifestó dentro del expediente existe documentación que lamentablemente está caducada para la aprobación del proyecto definitivo; yo quisiera traer a colación de los miembros del Concejo, primeramente, la irresponsabilidad con la que se actuó dentro de lo que es el control que debió tener el GAD Municipal en el período anterior, en el que lamentablemente se permitió la ejecución no solamente de esta urbanización sino de obras a nivel particular, a nivel general, en todo el cantón Antonio Ante; señor Alcalde, justamente quisiera pedir que dentro del Concejo, a través de la Dirección de Planificación se levante un catastro de todas las construcciones que

lamentablemente están siendo construidas de forma ilegal dentro de lo que ha sido el período anterior, por qué razón?, porque lamentablemente existen construcciones en los bordes de las quebradas y como usted fue testigo de la situación hoy están en peligro, en riesgo, y es un tema de ilegalidad permitir, como gobierno municipal, seguir abalizando este tipo de construcciones; dentro de lo que es la Urbanización Quebec es penoso la situación de que se les haya sancionado por no haber realizado los trámites respectivos; recalcar que en el Concejo Municipal existe la predisposición, como bien manifestó el Arquitecto Villegas, para poder dar continuidad a este proyecto, pero que las cosas se vayan realizando en una forma correcta para beneficio de cada uno de los asociados de esta urbanización; en el trabajo del Concejo Municipal, en lo que respecta a la ordenanza respectiva que presentará el proyecto se debe considerar que sea elaborada en una forma muy minuciosa porque dentro de lo que es el conocimiento de la urbanización cada uno de los lotes o predios están ya comprometidos y se debe trabajar en la garantía de fiel cumplimiento de obra con el tema de una póliza en la ordenanza, con la finalidad de garantizar a cada uno de los beneficiarios de los lotes que las cosas se cumplan al cien por ciento para garantía de cada uno de ustedes; porque lamentablemente, dentro de lo que es el irrespeto que ha existido, hay urbanizadores que presentan a los beneficiarios con problemas en lo que es luz eléctrica, alcantarillado y agua potable, y sería que exista una póliza de buen cumplimiento para beneficio de cada uno de los beneficiarios de la urbanización; devuelvo la palabra. El señor Alcalde: muchísimas gracias señor Concejal; en relación a eso voy a solicitar el criterio jurídico de nuestra Procuradora Síndica, recordemos a los compañeros Concejales que esta es la aprobación del ante proyecto; estamos de acuerdo?, recordemos que esta es una urbanización que, en este caso específico, ya está construida, ya existe servicios básicos e infraestructura y es importante aclarar que para eso existen los lotes hipotecados a favor del Municipio, precisamente para garantizar la terminación total; señora Procuradora Síndica, por favor? La Abogada Pineda: gracias señor Alcalde: que las pólizas de fiel cumplimiento se aplican sólo cuando hay erogación de recursos económicos; en el tema, cuando se trata de lotes, bienes raíces, se aplica precisamente los que es garantía de los mismos lotes para que a través de las respectivas ordenanzas se aplicarán dentro de las garantías; los lotes en este caso tendrán prohibición de enajenar y en este sentido no cabe la recomendación del señor Concejal de una póliza adicional porque sería una doble garantía sobre una situación; se aplican garantías reales y no necesariamente garantías pecuniarias; en este sentido la Procuraduría Síndica se pronuncia. El señor Concejal Buitrón: señor Alcalde; dentro de lo que fue mi exposición en ningún momento manifesté que exista doble compromiso por parte de los beneficiarios o quienes van a ser propietarios de la Urbanización Quebec, sino que una sola garantía que se haga a través de una póliza de fiel cumplimiento para nosotros, como gobierno municipal, garantizar a los beneficiarios de la urbanización en lugar de las hipotecas que son más costosas para la urbanización; en este sentido sí existen antecedentes en los que se ha exigido una póliza. El señor Alcalde: gracias por la recomendación, sin embargo a criterio técnico tenemos los lotes a favor del Municipio. La señora Concejal Ingeniera Paulina Cadena Estévez: bien; yo me pregunto por qué a todas las urbanizaciones no se les da el mismo trato? y por qué no todas las urbanizaciones siguen los mismos procesos y los mismos protocolos?; por qué Quebec tiene que seguir un protocolo que

no ha seguido ninguna de las anteriores urbanizaciones que hemos aprobado?; eso me llama mucho la atención; y, quiero decirles a todas las personas que nos acompañan de Quebec que de acuerdo a las observaciones que se hacen no es porque queramos truncar o porque queramos obstaculizar, sino que desde el principio las cosas se tienen que hacer bien para que después no tengan inconvenientes, para que ustedes luego no tengan problemas; el problema del alcantarillado, como dijo el Arquitecto (Villegas) debió estar aquí la Gerente de la EPAA-AA para saber si se lo ha subsanado, para poder quedar claros en esos temas; a mí también me hubiera gustado estar en la reunión del día lunes, en donde no se nos invitó porque, obviamente, el Alcalde acude con los Concejales de confianza, pero éste es un tema a nivel cantonal; entonces si es que existen este tipo de reuniones, yo les invito a todos ustedes a que nos hagan partícipes para poder conocer, para poder nosotros también empaparnos un poco más de lo que está sucediendo; mi pedido ya ha sido por escrito y hoy lo vuelvo a pedir, que conste en el acta señora Secretaria, que me respondan cuál es el tratamiento a las demás urbanizaciones en el cantón; un documento más que no ha tenido respuesta y hoy precisamente lo hago delante de todos ustedes; yo siempre con la predisposición de que los proyectos avancen, los proyectos den el plus a nuestro cantón y nuestro cantón vaya desarrollándose siempre; eso nada más, gracias. El señor Alcalde: en este punto doy paso a nuestra Procuraduría Síndica para que precisamente nos explique que esta es una herencia de la anterior Administración. La señora Concejala Cadena: independientemente de eso. La Abogada Pineda: muchas gracias; recordar a las señoras y señores Concejales un precepto orgánico y de carácter ordinario que denota el diario vivir que reza de la siguiente forma: que el desconocimiento de la ley no exime de culpa; en ese sentido cuando asumimos funciones como Concejales se denota que las ordenanzas son de conocimiento público, las mismas se encuentran publicadas en la página institucional; una de ellas es la primera reforma a la “Ordenanza Sustitutiva de aprobación de planos e inspección de construcciones” que obra parte del informe técnico emitido por parte de la Procuraduría Síndica y es una ordenanza de conocimiento general del Concejo Municipal, misma que ha sido aplicada para todas y cada una de las urbanizaciones, y en ningún momento se ha dado trato discriminatorio para ninguna de las urbanizaciones; de ahí que cada promotor tenga la responsabilidad de realizar los derechos de petición que le asiste el Art. 32 del COA conforme los requerimientos de usuarios no puede homologarse a que sea una petición de carácter general de todos los ciudadanos; cada urbanización tiene sus necesidades e intereses particulares; por ende no puede decirse que ninguna de las urbanizaciones puede realizarse en intereses generales sino particulares, pero sí las ordenanzas son de aplicación general; el Art. 28 que denota los permisos de construcción dice: “La Dirección de Planificación Territorial otorgará al solicitante el permiso de construcción para vivienda nueva, ampliación, modificación, sustitución, remodelación, urbanizaciones, lotizaciones y conjuntos habitacionales, el mismo que será válido hasta por 24 meses; una vez que se haya caducado el propietario cumplirá con los mismos requisitos para la actualización del permiso corriendo cien por ciento con la aprobación de los planos, siempre y cuando se maneje el mismo diseño; en caso de modificación de dicho diseño se presentará como proyecto nuevo al que se aplicará la sanción establecida en la ordenanza de tasas por servicios administrativos”; es decir que las subjetividades que tengan las autoridades o ciudadanos son simplemente eso conjeturas y

apreciaciones de carácter subjetivo, pero la norma es de aplicación general para todos y cada uno de los administrados, por ende señor Alcalde, señores Concejales, la ordenanza se entiende conocida por todos y es de aplicación obligatoria; devuelvo la palabra señor Alcalde. El señor Alcalde: muchísimas gracias; estamos en etapa de análisis, por favor? El señor Concejal José Luis Yamberla: muchísimas gracias, señor Alcalde; escuchando el informe técnico y la parte jurídica como se ha desarrollado en la información, tengo algo que quiero analizar, primero que este proyecto no está contemplado o iniciado en nuestra Administración, son 8 años que se ha mantenido; si aplicamos todo lo que se manifestaba en este momento no es nuestra culpa y quedaba todo ahí, pero como manifestaba nuestra Procuradora Síndica, de acuerdo al COOTAD, nuestras atribuciones como Concejo Municipal también es dar esa viabilidad, ayudar a quienes nos eligieron; en ese sentido basándonos en el tema legal, nosotros en el año 2021, como informó nuestro Arquitecto (Benítez), se trabajó en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cual se tenía que viabilizar estos cambios para poder continuar con este proyecto que, como se mencionaba, no es un solo urbanizador sino que son 162 familias que están trabajando en este proyecto “Quebec”; por ende, considero que cada urbanización tiene una particular diferencia de lo que se está discutiendo en esta mañana y por ello el trato correspondiente debe ser técnica y jurídicamente amparados en la ley; la otra parte, de los informes que nos menciona, las fechas están caducadas porque en su momento el urbanizador hizo todos los papeles pertinentes para poder presentar y hacer los justificativos correspondientes, obviamente con la aclaración del Arquitecto está claro para que quienes están a la cabeza de esto puedan realizar todos los correctivos, las actualizaciones que corresponden para dar continuidad, porque en esta mañana lo que se va a realizar es la aprobación o resolución provisional del ante proyecto; también quiero recalcar, bueno, el día lunes nosotros, yo particularmente, no participé porque fui invitado oficialmente sino porque estamos a diario, y yo llegué; otra, en esta parte quiero leer lo que dice el Art. 28 de la Ordenanza: “En el caso de urbanizaciones será el Concejo Municipal luego de los informes técnicos quien apruebe el proyecto de manera provisional”; en el tercer párrafo menciona en el Art. 28 justamente esta particularidad por eso es que esta mañana yo estoy totalmente claro en la parte que el informe técnico que se ha presentado y también la parte jurídica; eso nada más señor Alcalde, muchas gracias. El señor Alcalde. gracias señor Concejal. El señor Concejal Villegas: una pequeña puntualización nada más; señora Procuradora Síndica el llamado de atención que hace sobre el conocimiento de la ley que no es sólo para los Concejales es para el señor Alcalde también; hace días se aprobó dos urbanizaciones y que no pasaron por el Concejo, que actualmente estamos tratando de que entre al Concejo el ante proyecto y al respecto quisiera escuchar la versión de nuestro Director de Planificación de por qué antes de hoy todas las urbanizaciones se aprobaban o se daba paso al ante proyecto en el Departamento de Planificación y por qué hoy si vamos a aprobar el ante proyecto?, como corolario, para conocimiento. El Arquitecto Benítez: si me permite señor Alcalde. El señor Alcalde: señor Director de Planificación, en primer lugar permítame conceder la palabra a nuestra Procuradora Síndica para que quedemos claros; este proyecto específico “Quebec” no tuvo ningún ante proyecto, este es el tema, entonces aquí el tema es que se construyó sin tener permisos, ya salió ese tema y lamentamos muchísimo que se haya hecho la multa respectiva, pero lo que estamos haciendo es algo que ya

se ha trabajado esta aprobación provisional; quiero dejar constancia, por favor compañeros Concejales, para eso es importante cuáles son los pasos que debemos seguir; una vez que aprobemos esto de manera provisional por qué?, porque hay que hacer una ordenanza que se cumpla; una vez que hagamos la ordenanza y eso es importante, ya habíamos dicho que la hace la Dirección con el promotor, la ordenanza tiene que estar en función de algo que ya está hecho, a diferencia de otras urbanizaciones en donde se hacen los estudios, se hace la ordenanza y se aprueba para que de ahí se construya; la diferencia específica de esto es que ya está construido; en lógica tenemos que hacer una ordenanza que se adecúe a lo que está construido, punto; después de eso estará el Comisario de Construcciones, la Dirección de Obras Públicas precisamente para verificar lo que ya está construido coincida con la ordenanza; después de eso recién nosotros entramos a aprobar esta ordenanza en primer y segundo debate; entonces faltan dos sesiones más, estamos claros en eso; después de eso, obviamente y a la par, tendrá el promotor que hacer el tema de rehabilitación porque como es una obra que ya está construida, lleva tantos años, hay que hacer rehabilitación de lo que es servicios básicos, lo que es vialidad, lo que es infraestructura como tal; una vez que se dé eso irá fiscalización para hacer el informe y pasamos nuevamente para la aprobación definitiva del proyecto; pero ya con la ordenanza que es lo que a todos les interesa y por qué estamos haciendo hincapié en eso?, porque son 162 personas, no cierto, las que forman parte de este proyecto; a estas personas qué les interesa?, tener la escrituras a su favor; es por eso que debemos estar claros; es la aprobación provisional del ante proyecto, sin este paso no podemos hacer la ordenanza, entonces doy paso a nuestra Procuradora Síndica y luego a nuestro Director de Planificación. La Abogada Pineda: señor Alcalde; sobre la base, insisto, de la primer reforma a la Ordenanza Sustitutiva de aprobación de planos e inspección de construcciones, el Art. 28 determina: “En el caso de urbanizaciones será el Concejo Municipal luego de los informes técnicos correspondientes quien apruebe el proyecto de manera provisional, luego de lo cual se notificará al propietario para que realice las obras previstas en el mismo como: alcantarillado, agua potable, aceras, bordillos, calzadas, energía eléctrica y espacios comunales; de la misma forma la Jefatura de Fiscalización para que haga el seguimiento y recepción de los mismos; una vez concluidos los trabajos junto con el informe de recepción el Concejo aprobará definitivamente el proyecto y autorizará la venta de los lotes”; en este sentido, señor Alcalde, una vez emitida la resolución a través de la Secretaría del Concejo se procederá con la notificación al promotor con lo que a derecho corresponde; devuelvo la palabra. El señor Alcalde da paso a la intervención del Director de Planificación. El Arquitecto Benítez: señor Alcalde, señores Concejales, quiero hacer dos puntualizaciones, de las tres últimas urbanizaciones que ha aprobado el Concejo las tres son totalmente diferentes, tienen antecedentes diferentes, San Miguel, Montreal y Quebec; en segundo lugar, es un tema especial con relación a las dos anteriores que han iniciado la construcción, más aun cuando yo indique en mi intervención, ya manifesté, que había un antes y un después; ese antes era en el sector rural y el después cuando aprobamos el PDyOT y Plan de uso del suelo en el año 2021; por eso en la presentación ponía en el sector rural y el proceso se inició el 17 de enero del presente año como sector urbano; entonces hay que considerar que existe ya una multa y esa multa se ha procedido al cobro según lo especifica la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y uso y

gestión del suelo, señor Alcalde. El señor Concejal Buitrón: muchísimas gracias; dentro de lo que es el análisis de la parte técnica, de la parte legal, si voy a redundar en el tema que estamos heredando la irresponsabilidad de la Administración anterior, es por eso que estamos dentro del análisis particular; lo que si no concuerdo es que dentro del tema de ordenanza a futuro con la urbanización si vamos a tener problemas, porque lamentablemente las personas, los beneficiarios fueron guiados mal para la ejecución correcta de la urbanización, pero sería menester, señor Alcalde, nuevamente pedirle que se realicen controles, están existiendo urbanizaciones entre comillas “clandestinas” y no podemos como Concejo Municipal adaptarnos a la realidad de que esté pasando o las condiciones en que se estén realizando y engañando a las personas; hoy en la actualidad tenemos que dar una salida especial porque lamentablemente inició mal, pero dentro de lo que es la particularidad de la urbanización es el tema de la construcción que existe; en lo que ha sido análisis de otras urbanizaciones, ejemplo, lo que manifestaban Montreal, Montreal inició como conjunto habitacional y por eso es que se dio el cambio para el tema de urbanización y por eso no tiene el mismo tratamiento con la que actualmente, lo mismo con San Miguel que tiene otra particularidad y así se puede ir indicando cada una de las urbanizaciones; me gustaría que se de inicio a lo que es la aprobación respectiva porque, lamentablemente, vamos a redundar en las falencias que existió en el tema haber heredado el problema, pero los beneficiarios no tienen la culpa, al contrario, como Concejo Municipal debemos dar una solución y pronta a esta situación (aplausos) El señor Alcalde: por favor si hay algo adicional en esta etapa de análisis (no hay ningún pronunciamiento); perfecto pasamos entonces a la etapa de resolución, si hay una moción, por favor, para la aprobación provisional de la urbanización y continuar de manera urgente con los pasos que hemos mencionado, les agradecería? El señor Concejal José Luis Yamberla: muchísimas gracias; bueno, acoguéndome a los informes técnicos, jurídico y a los justificativos, quiero mocionar para que se apruebe, de manera provisional, el ante proyecto de urbanización; que la resolución sea favorable. El señor Alcalde: tenemos una moción para la aprobación provisional del ante proyecto, si hay una moción de apoyo les agradecería? El señor Concejal Franklin Buitrón Lomas: señor Alcalde; por el beneficio, creo que, de los socios de Quebec quiero apoyar la moción del compañero José Luis Yamberla (aplausos). El señor Alcalde: perfecto, tenemos una moción y un apoyo a la moción; señora Secretaria, por favor, pasamos a la votación nominativa. La señora Secretaria, en cumplimiento de lo dispuesto, registra la siguiente votación: el señor Concejal Franklin Buitrón Lomas: con la finalidad de que no se siga vulnerando el derecho que tiene de soñar por un espacio digno y legal para cada uno de los miembros de Quebec, a favor de la moción; la señora Concejala Ingeniera Paulina Cadena Estévez: bien; porque no es que no existió un ante proyecto, si existió un ante proyecto, porque las cosas se tenían que hacer de la manera correcta y quizá después nos van a agradecer, no ahora porque necesitan de urgencia que se les apruebe; yo entiendo su necesidad; porque después se vienen complicaciones y porque en el expediente mismo hay documentos caducados y por todo lo que se ha expuesto en esta sesión, mi voto en contra; el señor Concejal Arquitecto Jaime Villegas Játiva: muchas gracias; ante todo pienso que hay que respetar los criterios del señor Alcalde y de los señores Concejales; por favor ustedes, señores Concejales, tienen que comprender que estamos solucionando, yo también estoy de acuerdo que es una situación

heredera, pero hay que basarse a la legalidad más que en hacer un favor a alguien; como lo dije ya en mi intervención las cuestiones de forma son totalmente subsanables pero para mí lo de fondo, lo que más me preocupa, es el alcantarillado del sector El Cercado que no se ha subsanado todavía, por esa razón mi voto en contra; el señor Concejal José Luis Yamberla: proponente, a favor de la moción (aplausos); el señor Alcalde: el 14, perdón, el 18 de diciembre del año 2014 el anterior Alcalde y los anteriores Concejales resolvieron entre comillas justamente “aprobar” el tema de la expansión urbana porque era rural; eso se tenía que hacer desde el PDyOT y nunca se lo hizo, cinco años tuvieron que esperar para que esto se haga; lamentablemente en ese transcurso el Urbanizador construyó sin permisos esa es la realidad; cuando tomamos la administración lo primero que hicimos es solicitar el permiso o el cambio de uso de suelo, porque como es rural se lo hace ante el ente rector que es el MAG y hasta la fecha no tenemos respuesta, pero a la par trabajamos por decisión de la Alcaldía, de la Dirección de Planificación justamente en buscar soluciones porque son 162 familias que han invertido y nosotros tenemos que ser conscientes o consecuentes porque ya es un problema de interés general, no es una, ni dos, son 162 familias, ya lo hicieron independientemente que lo hicieron sin permisos, perfecto, pagaron la multa, exacto, eso es lo legal lo que estamos haciendo, pero lo que más duele es que ya se ha hecho toda esa construcción que toca hacer una rehabilitación que es lo más urgente para que ya puedan hacer las construcciones; las construcciones es un beneficio para todos porque va a haber fuentes de trabajo locales, el día de mañana esas 162 familias aportarán con cada uno de los impuestos locales para el GAD Municipal; estamos claros en eso; hoy estamos haciendo todo lo correcto, tengan la plena seguridad, y precisamente por eso estamos a favor de eso, tengan la plena seguridad para quienes hemos estado día a día atrás de este proyecto buscando soluciones no problemas, buscando soluciones a problemas planteados anteriormente; esta es la hoja de ruta correcta; tengan la plena confianza y seguridad a todos los miembros y los socios de esta urbanización que todo lo estamos haciendo correctamente; así que con todos estos antecedentes mi voto, por supuesto que sí, es a favor, señora Secretaria (aplausos). Resultado de la votación 3 votos a favor de la moción y dos en contra. En consecuencia, y en aplicación del Art. 57, literales a) y d) del COOTAD, el Concejo Municipal **resuelve: por mayoría de los presentes, aprobar provisionalmente el ante proyecto de “Urbanización Quebec”.- De la ejecución de la presente resolución se encargará la Dirección de Planificación Territorial.- Comuníquese.** El señor Alcalde: perfecto, muchísimas gracias, bajo esta lógica a nuestro Director de Planificación, Arquitecto Jaime Benítez, por favor de manera inmediata, el día lunes a primera hora, para que se reúnan con los promotores de este proyecto para que se trabaje de manera urgente en la Ordenanza; esta ordenanza esperamos que la tengamos para la siguiente semana, luego pasamos a la Comisión de Planificación para que, justamente, emita su informe correspondiente, y de manera urgente vamos a convocar a una sesión de Concejo que esperamos hacerlos máximo hasta finales del mes de abril; en primera y segunda instancia aprobaríamos dos cosas que es lo que a todos nos interesa, que se apruebe esta ordenanza que estará en función de algo que ya está construido, no es cierto, y en esa ordenanza va a estar la aprobación para la venta de lotes no hipotecados; estamos claros en eso, como siempre el respeto; precisamente estos son los puntos en los que se debe discutir y analizar este tema; la

reunión del día lunes era una reunión de socialización para que precisamente los socios comprendan cuál ha sido la hoja de ruta, para que sepan quiénes fueron los responsables de la administración anterior y sepan cuáles han sido los pasos que nosotros hemos hecho para solucionar el problema; así que estamos contentos; ahora sí estamos con las cosas claras y vamos a sacar adelante; se **clausura la sesión a las diez horas, y veinte y cinco minutos**; para constancia queda como respaldo de la sesión el audio digital; y, firman la presente Acta el señor Alcalde y la señora Secretaria que certifica.-

Ing. Rolando López Chavarrea  
**ALCALDE DEL GADM-AA**

Ab. Mónica Carrera Vásquez  
**SECRETARIA DE CONCEJO (E)**