



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO

ADMINISTRACIÓN 2023 – 2027

S.C.

COMISIÓN DE CONTROL Y DESARROLLO URBANO Y MERCADOS

Oficio N° 084 CCDUM-JMMH-GADMCG-2025

Gualaceo, Abril 3 del 2025

REFERENCIA: INFORME DE LA COMISIÓN DE CONTROL Y DESARROLLO URBANO Y  
MERCADOS

Abg.

Marco Tapia Jara

**ALCALDE DEL CANTÓN GUALACEO**

Su despacho

Saludos Cordiales

Sr. Alcalde, por medio de la presente, adjunto entrego el informe de la Comisión de Control y Desarrollo Urbano y Mercados Nro. 010-CCDUM-GADMCG-2025, en referencia al oficio Nro. GADMCG-DP-2025-090-O de la Dirección de Planificación que presenta el trámite del PROYECTO DE LOTIZACIÓN DEL TERRENO DEL SR. ARQ. MARCO ABDÓN LÓPEZ GUILLÉN

Los documentos adjuntos en originales, que corresponden al expediente íntegro acompañado al oficio Nro. GADMCG-DP-2025-090-O, se entrega por prosecretaría y a la vez se solicita sea puesto en el orden del día del Pleno del Concejo para su conocimiento y aprobación para que continúe el trámite en la Dirección de Planificación de acuerdo a las conclusiones y recomendaciones detalladas en el informe Nro. 010-CCDUM-GADMCG-2025.

Atentamente

Ing. Marcelo Maurat

**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN**

Cc Sr. Marcelo Vázquez  
Mgs. Cristian Serrano  
Archivo

MIEMBRO DE LA COMISIÓN  
MIEMBRO DE LA COMISIÓN

ALCALDÍA DE  
GUALACEO  
RECIBIDO

03 ABR 2025

SECRETARÍA GENERAL

Gran Colombia y Tres de Noviembre (esq.)

(07)2256608 – (07)2257707

municipalidad@gualaceo.gob.ec

www.gualaceo.gob.ec





---

**COMISIÓN DE CONTROL Y DESARROLLO URBANO Y  
MERCADOS**

**INFORME N° 010-CCDUM-GADMCG-2025**

**INFORME DE LA COMISIÓN DE CONTROL Y DESARROLLO URBANO Y  
MERCADOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN GUALACEO.**

Para: Abg. Marco Tapia Jara  
**ALCALDE DEL CANTÓN GUALACEO**

A través de la presente luego de expresar un cordial saludo; quienes conformamos la Comisión de Control y Desarrollo Urbano y Mercados procedemos a emitir el correspondiente informe en atención a la Ordenanza que Reglamenta la emisión de los actos decisorios del I. Concejo Cantonal de Gualaceo, Art 16 y Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD Art 326 y 327.

**ASUNTO TRATADO A TRAVES DE LA CONVOCATORIA N°006-CCDUM-2025**

**ANÁLIZAR Y RECOMENDAR SOBRE EL PROYECTO DE LOTIZACIÓN DEL TERRENO DEL SR.  
MARCO ABDÓN LÓPEZ GUILLÉN. OFICIO GADMCG-DP-2025-090-O**

El Arq. Mgs. Roberto Jiménez Rivas, Director (e) de Planificación, mediante el oficio N° GADMCG-DP-2025-090-O, de fecha 10 de Marzo del 2025 se dirige al Presidente de la Comisión de Control y Desarrollo Urbano y Mercados, adjuntando el PROYECTO DE LOTIZACIÓN DEL TERRENO

**FUNDAMENTOS**

El inciso primero y cuarto del Art 16 de la Ordenanza que Reglamenta la emisión de los actos decisorios del I. Concejo Cantonal de Gualaceo; **Clases y Conformación.** - El órgano legislativo municipal de Gualaceo, conformará comisiones permanentes; especiales u ocasionales; y, técnicas. Tendrán la calidad de permanentes la comisión de mesa; la de planificación y presupuesto; la de legislación y fiscalización; la de igualdad y género; la de obras públicas y tránsito; la de salud y educación; la de patrimonio; la de avalúo y catastros; la de servicios públicos.

Las comisiones especiales u ocasionales y las técnicas serán designadas por el Concejo o el Ejecutivo para conocer asuntos concretos, para la investigación de situaciones o hechos determinados, para el estudio de asuntos excepcionales y tendrán el carácter transitorio y su integración quedará a criterio de quien designe y estará presidida por el concejal que designe el Concejo o el Alcalde.

---

## **COMISIÓN DE CONTROL Y DESARROLLO URBANO Y MERCADOS**

El Art 326 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. - **Conformación.** - Los órganos legislativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones.

El Art 327 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. - **Clases de Comisiones.** - (...) Los órganos normativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados regularan su conformación, funcionamiento y operación, procurando implementar los derechos de igualdad previstos en la Constitución.

En la primera sesión ordinaria del Concejo Cantonal de Gualaceo celebrada el 25 de Mayo del 2023 se integró las comisiones permanentes y especiales del Concejo Cantonal.

En la primera sesión ordinaria del Concejo Cantonal de Gualaceo celebrada el 25 de Mayo del 2023 se designó la Comisión Especial de Control y Desarrollo Urbano y Mercados que la preside el Ing. Marcelo Maurat y sus miembros, Abg. Angelica Guerrero y Sr. Marcelo Vázquez.

Mediante Resolución del Concejo Cantonal No. 0140-2024 de fecha 28 de Junio del 2024 el Concejo Cantonal en Sesión Extraordinaria, Resuelve conceder licencia por enfermedad a la Concejal Abg. Angélica Guerrero Tacuri, de hasta seis meses y a la vez notifica al Concejal alterno Mgs. Christian Marcelo Serrano Cárdenas para que actúe durante el tiempo que dure la licencia. Con oficio s/n de fecha 13 de Diciembre del 2024, remitido desde el Estado de Ohio en los Estados Unidos de Norte América, la Abogada Angélica Guerrero Tacuri presenta su renuncia al cargo de Concejal del Cantón Gualaceo. Con fecha 13 de Enero del 2025, luego que se cumplió la segunda licencia de la Concejal Ab. Angélica Guerrero y el Pleno del Concejo aceptó la renuncia, asume la titularidad el Mgs. Christian Marcelo Serrano Cárdenas.

El Art 159 de la Ordenanza que sanciona la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal. (...)

### **REVISION Y ANALISIS DE LOS PROYECTOS Y SOLICITUDES**

Cumpliendo con el Art 124 del Código Orgánico Administrativo se determina lo siguiente:

Del análisis con respecto al proyecto de lotización del terreno del Arq. Marco Abdón López Guillén; los miembros de la comisión luego de revisado el informe Técnico CDUM-004-2025 y los documentos que se detallan en 12 ítems adjuntados en el oficio N° GADMCG-DP-2025-090-O, se estableció

### **CONCLUSIONES**

Como miembros de la Comisión de Control y Desarrollo Urbano y Mercados del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo, concluimos:

---

## COMISIÓN DE CONTROL Y DESARROLLO URBANO Y MERCADOS

Que, el proyecto de lotización del predio del Arq. Marco Abdón López Guillén; los miembros de la comisión luego de revisado el informe Técnico CDUM-004-2025 y los documentos adjuntos al oficio N° GADMCG-DP-2025-090-O. son concordantes con lo señalado en la etapa del Artículo 163 de la Ordenanza que sanciona la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial y la elaboración del plan de uso y gestión del suelo en el cantón Gualaceo aprobada en el pleno del Concejo en segundo debate el 10 de Septiembre del 2021

### RECOMENDACIONES

En relación al trámite de lotización del predio del Arq. Marco Abdón López Guillén se recomienda sea tratado en el Pleno del Concejo Cantonal y una vez resuelto en el pleno del Concejo se oficie a la dirección de Planificación el estricto cumplimiento a la sección V, SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS, como reza la Ordenanza que sanciona la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial y la elaboración del plan de uso y gestión del suelo en el cantón Gualaceo del bienio 2023 - 2024

En este contexto, la Comisión de Control y Desarrollo Urbano y Mercados, integrada por sus tres miembros, Concejales Sr. Marcelo Vázquez, Mgs. Christian Serrano e Ing. Marcelo Maurat presentamos el correspondiente informe para la discusión y toma de decisión en el pleno del Concejo Cantonal de Gualaceo.

Atentamente



Ing. Marcelo Maurat  
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN



Sr. Marcelo Vázquez  
MIEMBRO DE LA COMISIÓN



Mgs. Christian Serrano  
MIEMBRO DE LA COMISIÓN



Oficio N° GADMCG-DP-2025-090-O  
Gualaceo, 10 de marzo de 2025

**ASUNTO: PROYECTO DE LOTIZACION DEL TERRENO DEL SR. MARCO LOPEZ GUILLÉN**

Ingeniero  
Marcelo Maurat  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE CONTROL Y DESARROLLO URBANO**  
Ciudad

Mediante el presente, envío el expediente original del **PROYECTO DE LOTIZACION DEL TERRENO DEL SR. MARCO LOPEZ GUILLEN**, a fin de que se sea tratado en la próxima reunión de la comisión que usted preside

La carpeta contiene la siguiente documentación:

- Informe Técnico CDUM-004-2025
- Memoria técnica de la lotización del terreno del Arq. Marco López Guillén
- Cronograma valorado de obras de lotización
- Solicitud de aprobación del proyecto
- Formulario de Anteproyecto de lotización Aprobado, serie PAL-236 (2024-08-02)
- Informe técnico CDUM-010-2024 para la aprobación del anteproyecto de subdivisión del predio de Marco López Guillén
- Certificado de información urbana (2022-06-08)
- IPRUS – 4702 (2024-09-10)
- Autorización del propietario
- 6 planos, proyecto de lotización.
- Carpeta del estudio hidrosanitario con Memorando de aprobación Nro. EMAPAS-GEP-DT-2024-0367-M
- Carpeta del estudio eléctrico con oficio de aprobación N° CENTROSUR-DIDIS-2024-02378-O-QC

Por la atención que sabrá dar, le agradezco.

Atentamente,

Arq: Mgs. Roberto Jiménez Rivas  
**DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN**

C.c. Archivo

**RECIBIDO**  
12 MAR 2025  
SALA DE CONCEJALES



Gualaceo, 11 de marzo de 2025

**INFORME TECNICO CDUM-004-2025**

**PROYECTO DE LOTIZACIÓN DEL PREDIO DEL SR. MARCO ABDON LOPEZ GUILLEN**

**Antecedentes**

- Mediante trámite IMG-2023-GD2269, el Arq. Felipe López realiza el ingreso del trámite para aprobación del anteproyecto de lotización del terreno del Arq. Marco Abdón López Guillen, y con oficio No. GADMCG-DP-141-23, del 8 de mayo de 2023, dirigido al Licenciado Aureo Pérez, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Tránsito, suscrito por el Arq. Carlos Álvarez, Director de Planificación, quien indica que hace llegar un Informe Técnico, con el fin de que sea tratado en la sesión de la comisión.
- Mediante oficio N° 009 CCDUM-JMMH-GADMCG-2023, del 18 de octubre de 2023, el Ing. Marcelo Maurat, presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Mercados, informa a la Arq. Pamela Quezada, directora de Planificación que se amplie información del anteproyecto de lotización presentada del Arq. Marco López Guillen.
- Mediante Oficio N° GADMCG-DP-2023-465-O, del 28 de diciembre de 2023, dirigido al Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Mercados, suscrito por la Arq. Patricia Zhunio y Arq. Fabián Cortés, realizan el informe técnico del Anteproyecto del Arq. Marco Lopez.Guillen,
- Mediante oficio N° 019 CCDUM-JMMH-GADMCG-2023, del 29 de diciembre de 2023, el Ing. Marcelo Maurat, presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Mercados, informa a la Arq. Patricia Zhunio, directora de Planificación (E), que dentro de la próxima sesión que mantenga la Comisión se analizará el contenido del expediente sobre el anteproyecto de lotización presentada del Arq. Marco López Guillen.
- La Comisión de Desarrollo Urbano y Mercados, mediante CONVOCATORIA N° 002-CCDUM-2024, informa que el numeral 2 se analizará y recomendará sobre la documentación presentada por la dirección de planificación, respecto al trámite de anteproyecto de lotización presentada del Arq. Marco López Guillen, la cual se desarrollará el 26 de enero de 2024.
- Mediante oficio N° 024 CCDUM-JMMH-GADMCG-2024, del 30 de enero de 2024, el Ing. Marcelo Maurat, presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Mercados, solicita al Alcalde del cantón ampliar información relacionada al anteproyecto de lotización presentada del Arq. Marco López Guillen.
- Mediante oficio N° 029 CCDUM-JMMH-GADMCG-2024, del 23 de febrero de 2024, el Ing. Marcelo Maurat, presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Mercados, solicita a la Arq. Patricia Zhunio, directora de Planificación (E), junto a su equipo técnico analice a detenimiento este anteproyecto y se de una solución inmediata y como Comisión de Desarrollo Urbano y Mercados poder emitir un informe hacia el Concejo Cantonal para la tome de decisiones en el Pleno.
- Mediante oficio N° GADMCG-DP-2024-093-M, del 14 de mayo de 2024, dirigido al Abg. Trajano Ríos, Procurador Síndico (E), suscrito por la Arq. Pamela Quezada, directora de Planificación, donde solicita: " *indique explícitamente si es viable legalmente que las afectaciones por vía compensen la participación municipal del 15%, debido a que GAD Municipal no realizó el proceso de indemnización oportunamente; o como se indica en el oficio N° GADMCG-DP-2023-465-O de fecha 28 de diciembre de 2023 el GAD deberá subsanar el trámite de indemnización por la afectaciones viales y posterior aprobar la propuesta de anteproyecto en el que se considere un lote por concepto de participación municipal(.)*", del anteproyecto de lotización del Arq. Marco López.
- El Procurador Sindico encargado responde a la Directora de Planificación, mediante oficio N° GADMCG-167-PS-2024, del 15 de mayo de 2024, donde en numeral 3. Criterio. Indica



**GUALACEO**

Alcaldía

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN

textualmente: "Por lo expuesto previamente, y en sustento de lo previsto en los artículos 122 y 123 del Código Orgánico Administrativo, no me corresponde pronunciarme explícitamente, pues, no puede pretenderse que mi criterio, pueda suplir las resoluciones administrativas que le corresponden a la dependencia de planificación en el ámbito de sus competencias."

- Mediante oficio N° GADMCG-DP-2024-111-M, del 21 de mayo de 2024, dirigido al Abg. Trajano Ríos, Procurador Síndico (E), suscrito por la Arq. Pamela Quezada, directora de Planificación, donde solicita se atienda la consulta, de la procedencia de indemnización de los 208.80m<sup>2</sup>. que corresponde al excedente de participación municipal, debido a que el GAD Municipal no realizó el proceso de indemnización oportunamente.
- El Procurador Síndico encargado responde a la Directora de Planificación, mediante oficio N° GADMCG-202-PS-2024, del 21 de mayo de 2024, indicando textualmente: "Por lo anotado, si el área de 208.80m<sup>2</sup>., comprende el excedente de participación municipal, sin haberse realizado el proceso de indemnización oportunamente, es totalmente procedente que se proceda con su compensación, pues, como se ha indicado, el GAD Municipal habría cometido una actuación que no tiene como sustento un procedimiento de expropiación adecuado,(...)".
- Mediante informe No 010.1-CCDUM-GADMCG-2024-1, del 31 de julio de 2024, la Comisión de Desarrollo Urbano y Mercados, comunica que en sesión N° 009-CCDUM-2024, realizada el 29 de julio de 2024, emite el INFORME FAVORABLE de este anteproyecto.
- Mediante Formulario ANTEPROYECTO LOTIZACIONES URBANO SERIE: PAL-236, emitido el 02 de agosto de 2024, suscrito por la Arq. Pamela Quezada, directora de planificación, se aprueba el anteproyecto de lotización.

#### Datos del Predio

El predio se encuentra ubicado en el sector de Toctezhi, dentro de la zona urbana de la parroquia y cantón Gualaceo en la vía a Gualaceo; el predio pertenece a Marco Abdón López Guillen y María Angélica Moreno Delgado, quienes adquirieron el inmueble mediante escritura celebrada en la Notaría Primera del Cantón Guayaquil el 5 de diciembre de 2008 e inscrita en el Registro de la Propiedad con número de inscripción 1537 de fecha 10 de diciembre de 2008. Existe una escritura de aclaración realizada en la Notaría Primera el 1 de julio de 2009, e inscrita en el Registro de la Propiedad con número de inscripción 142 de fecha 10 de febrero de 2011.

De acuerdo al Certificado de ficha registral número 19.347, emitido por el Registro de la Propiedad de Gualaceo, el 18 de julio de 2022, EL GAD de Gualaceo procede a realizar varias actuaciones sobre el predio del Arq. Marco López, a saber:

Se procede a inscribir con el #4, el 10 de septiembre de 2019, la Resolución Administrativa No. 003-GADMCG-AP-UP-2019, mediante la cual realiza el anuncio del proyecto para la "PAVIMENTACION DE UNAS VIAS DE ACCESO AL TERMINAL TERRESTRE DEL CANTON GUALACEO, PROVINCIA DEL AZUAY."

Con fecha 15 de mayo de 2020, el GADMCG, inscribe con el #88 la Resolución Administrativa No. 010-GADMCG-UP-2020, mediante la cual se resuelve declarar de utilidad pública con fines de expropiación parcial y acuerdo de ocupación inmediata al inmueble de propiedad del señor Marco Abdón López Guillen, con el propósito de ser destinado para la "PAVIMENTACION DE UNAS VIAS DE ACCESO AL TERMINAL TERRESTRE DEL CANTON GUALACEO, PROVINCIA DEL AZUAY, conforme el siguiente detalle:

c. Superficie a expropiarse:

Área: 793.04m<sup>2</sup>

Linderos (según informes técnicos):

Norte: 59.96 Marco Lopez Guillen

Sur: 57.97 Avenida los Cañaverales

Este: 16.77 Enrique Llivicura Tenemaza; y,

Oeste: 13.78 Av. Cañaverales".

Los informes técnicos del área afectada constan en los oficios: GADMCG-DP-061-19, suscrito por el Arq. Roberto Jiménez, Director de Planificación y, en el oficio No. 021-GADMCG-JAC-2019, suscrito por el Arq. Santiago Flores, Jefe de Avalúos y Catastros.

Además, el GADMCG procede a inscribir con el #88, el 15 de mayo de 2020, el plano de reestructuración de las manzanas 010532 y 010534 y otros predios y vías de los lotes de la zona de la Nueva Terminal Terrestre del cantón Gualaceo, resultando de la siguiente manera:

Propietario: LOPEZ GUILLEN MARCO ABDÓN: 3835.57m<sup>2</sup>.

Propietario: LOPEZ GUILLEN MARCO ABDÓN: 2064.11m<sup>2</sup>.

INFORME TÉCNICO CDUM-007-2021 presentado con fecha Gualaceo, 02 de Julio del 2021, por el Arq. Diego Llivicura TECNICO DE PATRIMONIO ARQUITECTONICO y el Arq. Oscar Barba DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN.

#### **Datos del Informe Predial de Regulación de Uso de suelo IPRUS**

Según el Informe Predial de Regulación de Uso de suelo IPRUS-3696 emitido el 20 de junio de 2022, el predio posee las siguientes determinantes:

Predio afectado:	Si, apertura de vías
Polígono de intervención territorial urbano:	PITU-GLC-02
Tratamiento Urbanístico:	Sostenimiento
Factible de Fraccionamiento:	SI
Área de Lote mínimo:	200.00 m <sup>2</sup>
Altura de Pisos:	4 pisos
Frente mínimo de lote:	9.00 m
Tipo de implantación:	Continua con retiro frontal
Retiro frontal:	5m.
Retiro Posterior:	3m.
COS:	64 %

Según el Informe Predial de Regulación de Uso de suelo IPRUS-4702 emitido el 10 de septiembre de 2024, el predio posee las siguientes determinantes:

---



**GUALACEO**

Alcaldía

Municipio de Gualaceo

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN

CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAJ. DESDE 2° PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 - 4 pisos	200	9,00	64	2,56	3,25	Continua con retiro	5	-	-	3	-
1 - 4 pisos	300	11	57	2,28	2,77	Pareada con retiro	5	3	-	3	3
<b>DENSIDAD NETA (Viv/ha.):</b>											
140 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>		
140 viv/ha	130 viv/ha	100 viv/ha	90 viv/ha	75 viv/ha	65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	40 viv/ha	25 viv/ha		
<b>CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:</b>											
Este Polígono de Intervención Territorial será susceptible de concesión onerosa de derechos hasta una altura total máxima de 5 pisos. El piso objeto de la Concesión Onerosa de Derechos respetará un retiro frontal de 3 metros.											

El predio fue afectado por apertura de vías que colindan al terminal terrestre.

**Cumplimiento de los requisitos establecido en La Ordenanza que sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Elaboración del Plan de Uso y Gestión del suelo en el Cantón Gualaceo**

De acuerdo al Art. 165 de la ordenanza vigente, se adjuntan todos los requisitos estipulados, entre ellos el estudio eléctrico aprobado mediante oficio N° CENTROSUR-DIDIS-2024-02378-O-QC, el cual dentro de las observaciones indica: Para los lotes 1, 2, 3, y 4, la demanda máxima proyectada es de 8.77 Kva, por lo que, específicamente el diseño la utilización del transformador existente # 31446 de 30 KVa y al tratarse de lotes de terreno, ubicados con frente a una vía de uso público que cuenta con obras de infraestructura eléctrica, el propietario deberá cancelar los valores correspondientes a reposición de la inversión en dicho sistema eléctrico. La demanda máxima proyectada para los 19 lotes restantes es de 31.23 KVa, por lo que, especifica el diseño la instalación de un transformador monofásico autoprotegido de 37.05 KVa.

Se adjunta el Memorando Nro. EMAPAS-GEP-DT-2024-0367-M en el cual se indica que el Ing. Carlos Pérez solicita la revisión y aprobación del estudio hidrosanitario de la lotización del terreno del Arq. Marco López, indicando que se analizó el estudio hidrosanitario mismo que cumple con un adecuado modelamiento hidráulico de acuerdo a lo estipulado en la normativa técnica vigente por la EMAPAS-G-EP.

Se adjunta el cronograma valorado de la ejecución de las obras de infraestructura para dotar del servicio de energía eléctrica y de alumbrado público a los lotes, al igual que de biodigestores de los lotes que no disponen de alcantarillado.

Se indica en el oficio S/N que los gastos para la ejecución de las obras de infraestructura hidrosanitaria, alumbrado público y energía eléctrica, serán autofinanciadas por el propietario, Arq. Marco López Guillen por el valor de 30279.08 dólares.

Mediante oficio S/N del 31 de enero de 2025, suscrito por el Arq. Felipe López Moreno y Arq. Marco López Guillen, donde se indica que las obras de infraestructura del proyecto serán con financiamiento del

dueño, Arq. Marco López Guillén por lo que se entregará una garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo, por el valor total de las obras que van a ejecutarse.

**Propuesta de lotización**

El proyecto definitivo se presenta sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al anteproyecto, adjuntando a más de los documentos señalados en la ordenanza que Sanciona la Actualización del Plan de desarrollo y ordenamiento territorial y la elaboración del plan de uso y gestión del suelo en el cantón Gualaceo.

El área total del terreno es de 7770.48 m<sup>2</sup>, posee afectación por vías de 1870.80m<sup>2</sup>.; resultando como área útil del terreno 5899.68m<sup>2</sup>. Por el Art. 488 del COOTAD, servidumbres reales para vía, el propietario está obligado a ceder el 10% del área total del terreno, en este caso es 777.05m<sup>2</sup>.

En aplicación a la normativa vigente el área a ser entregada a favor del GAD Municipal en calidad de áreas verdes y comunales debe ser como mínimo del 15% del área útil, que corresponde a 884.95m<sup>2</sup>. Sumada el área de servidumbres reales más áreas verdes y comunales llega al total de 1662.00 m<sup>2</sup>., quedando un excedente de participación municipal de 208.80m<sup>2</sup>m

A través del siguiente cuadro se verifica la entrega del área de participación municipal en la propuesta:

Área total del terreno	7770,48	100%
Art. 488 del COOTAD, servidumbres reales, para vía (10% del área total del terreno)	777,05	10%
Área de afección por vías	1870,8	24.07%
<b>Área útil del terreno (área total de lotes)</b>	<b>5899,68</b>	<b>75.92%</b>
Art. 424 COOTAD Área verde, comunitaria y vías (Participación 15% del área útil del predio)	884,95	15% del área útil
<b>Total, de participación obligatoria</b>	<b>1662,00</b>	<b>21.38%</b>

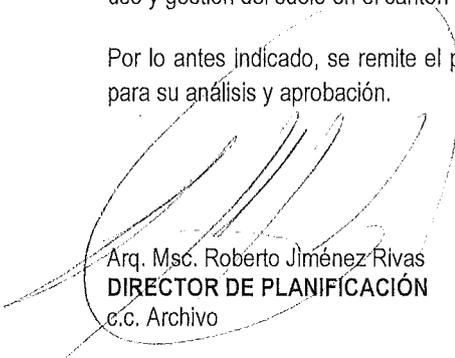
El proyecto de lotización consta de 23 lotes. Con respecto al lote y frentes mínimos, los lotes cumplen la normativa municipal y respecto. el Art. 424 del COOTAD, donde indica que se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculada del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario de acuerdo a la planificación municipal, en este caso el predio como se indicó anteriormente fue afectado por apertura de vías planificadas por la municipalidad en un área 1870.80m<sup>2</sup>, actualmente dichas vías se encuentran terminadas con veredas y carpeta asfáltica realizadas por el GAD municipal, obras que serán recuperadas a través de la contribución especial de mejoras; esta área no ha sido indemnizada como debió realizarlo el GAD Municipal a su debido momento, por lo que, como se indicó en el cuadro anterior, el área total de participación obligatoria es de 1662.00m<sup>2</sup>., que supera el área que se le afectó para las vías que fue de 1870.80 m<sup>2</sup>., acogiendo el oficio N° GADMCG-202-PS-2024, del 21 de mayo de 2024, del Procurador Sindico donde indica textualmente: "Por lo anotado, si el área de 208.80m<sup>2</sup>., comprende el excedente de participación municipal, sin haberse realizado el proceso de indemnización oportunamente, es totalmente procedente que se proceda con su compensación, pues,

como se ha indicado, el GAD Municipal habría cometido una actuación que no tiene como sustento un procedimiento de expropiación adecuado, (...)"

**Conclusiones**

Al analizar el Proyecto de lotización del predio en 23 lotes, la Dirección de Planificación acoge la solicitud del profesional a cargo debido a que todos los lotes cumplen la normativa vigente, acogiendo el pronunciamiento del Síndico Municipal con el fin de dar continuidad al trámite y en función de que el proyecto definitivo se presenta sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al Anteproyecto, adjuntando los documentos señalados en el artículo 165 de la ordenanza que Sanciona la Actualización del Plan de desarrollo y ordenamiento territorial y la elaboración del plan de uso y gestión del suelo en el cantón Gualaceo.

Por lo antes indicado, se remite el presente a la Comisión de Control de Desarrollo Urbano y Mercados para su análisis y aprobación.



Arq. Msc. Roberto Jiménez Rivas  
**DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN**  
c.c. Archivo