

CONVOCATORIA No. 010

En calidad de presidenta de la Comisión de Urbanismo y Obras Publicas y de conformidad al art, y de conformidad a lo establecido en el art. 32 de la ordenanza de Organización y Funcionamiento de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guaranda, me permito convocar a ustedes a la sesión Extraordinaria de la Comisión de Urbanismo y Obras Publicas, del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, misma que se llevará a efecto el lunes 1 de septiembre del 2025 a las 15H00, en el salón de los Concejales, para tratar el siguiente orden del día:

- 1.- Conocimiento, análisis y resolución de la propuesta de subdivisión, Presentado por los señores Jesús Hernán Ramírez Caiza y Sr. Ángel Leonardo Santillán Aucatoma, contenido en el oficio Nro. 603-ARQ.MABS-DP-GADCG.

Atentamente,

Ing. Maurita Amangandi Pilamunga

PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS

Nota: los anexos fueron entregados en la convocatoria Nro. 009

Guaranda



alcaldia

GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTON
GUARANDA

TRAMITE: 2025-5620

PADRE :

OFICIO: CONVOCATORIA

FECHA : 28/08/2025 16:08

CI/RUC: S/N

SOLICITA : MAURITA GLADYS AMANGANDI

TIPO: MEMORANDO

PROCESO: SEION ORDINARIA COMISION

OBS : ATENDER POR FAVOR

ACTA NRO. 006

ACTA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA DE COMISIÓN DE URBANISMO
Y OBRAS PÚBLICA DEL CANTÓN GUARANDA, DE 1 DE SEPTIEMBRE
DE 2025.

En la ciudad de Guaranda, al primer día del mes septiembre de dos mil veinte y cinco, siendo las quince horas, en el salón de la ciudad, previa convocatoria dispuesta por, Ing. Amangandi Pilamunga Maurita Gladys Msc. Martínez Collay Segundo Telésforo primer vocal y Segunda Vocal, Lic. González Vásconez Laura Marina de la Comisión,

Presidente, Ing. Amangandi Pilamunga Maurita Gladys. - Bueno, primeramente, quisiera llegar con un cordial saludo, estimado arquitecto Rodrigo Gómez, también compañeros concejales de la Comisión de Urbanismos y Obras Públicas, señora secretaria, agradecer por la presencia de cada uno de ustedes. Señora secretaria, tenga la bondad, constate el quórum.

Secretaria Abg. Anita Esther Chela Pungaña. - Muy buenas tardes, señora presidenta, señores miembros de la comisión, arquitecto Rodrigo Gómez, con su debida autorización, señora presidenta, procedo a verificar la asistencia de cada uno de los miembros.

Presidenta, Ing. Amangandi Pilamunga Maurita Gladys. - Presente
Primer vocal, Msc. Martínez Collay Segundo Telésforo. - Presente
Segunda Vocal, Lic. González Vásconez Laura Marina. - Presente

Secretaria Abg. Anita Esther Chela Pungaña. - Señora presidenta, una vez que he procedido a la votación respectiva, debo poner en conocimiento que contamos con el quórum establecido para que pueda dar inicio a la presente sesión ordinaria. Contamos con la asistencia de tres miembros de la comisión. Además, a la presente sesión se ha notificado al arquitecto Rodrigo Goyes, quien se encuentra presente en esta sesión.

Presidenta, Ing. Amangandi Pilamunga Maurita Gladys. - Muchas gracias, señora secretaria. Una vez que realizamos la constatación del quórum y están todos los miembros de la comisión, quisiera, señora secretaria, que dé lectura a la convocatoria.

Secretaria Abg. Anita Esther Chela Pungaña. - Con su debida autorización, señora presidenta, procedo a dar lectura al orden del día establecido para el día de hoy.

1.- Conocimiento, análisis y resolución de la propuesta de subdivisión, Presentado por los señores Jesús Hernán Ramírez Caiza y Sr. Ángel Leonardo Santillán Aucatoma, contenido en el oficio Nro. 603-ARQ.MABS-DP-GADCG.

Además, como es de conocimientos, la documentación ha sido entregada oportunamente a cada uno de los señores miembros.

Presidenta, Ing. Amangandi Pilamunga Maurita Gladys. - Muchas gracias, señora secretaria. Como tenemos en este día un punto que tratar, un punto importante, bueno, el documento ha sido llegado a mi despacho hace unos días atrás. Entonces, hemos realizado la convocatoria cumpliendo nuestra responsabilidad para hoy día. Más bien, gracias también una vez más, compañeros miembros de la comisión, y en especial al arquitecto Rodrigo Goyes, por estar como el director de planificación y aparte de ser técnico conocedor del área, y quisiera dar paso al arquitecto Rodrigo Goyes para que haga una explicación en resumen detallado.

Director de Planificación, Arq. Rodrigo Goyes. - Gracias, señora presidenta, señores miembros de la comisión, muy buenas tardes, Anita, buenas tardes. En verdad hay que acotar que este proyecto, si bien es cierto, ha tomado ya un tiempo para su aprobación, pero sin embargo todavía hay aspectos que no han cumplido a cabalidad y por esa razón es la demora en este proceso. Ellos habían entregado, según la documentación, el 13 de noviembre del 2024 presentan un anteproyecto. Le tomamos, así como anteproyecto porque obviamente falta documentación que ellos tenían que completar y por esa razón no se le aprobaba. En esto hay que recalcar que nosotros estamos ceñidos a la ley, donde claramente nos dicen que hay proyectos basados de dos lotes, se tienen que entregar con infraestructura completa. Obviamente aquí en nuestro medio la mayor parte de personas que se dedican a este tipo de actividad de fraccionamientos, de lotizaciones, no presenta, o sea, no cumplen con lo que está determinado en la COOTAD, ni tampoco lo que determina obviamente las ordenanzas, porque de igual forma la ordenanza también indica que hay que entregar con la infraestructura que corresponde. Es por eso que ellos hacen una serie de documentos, se les obligó que tenían que presentar todas las ingenierías, es decir, que tienen que tener estudio eléctrico, de agua potable, de alcantarillado, porque hay que también tomar en cuenta que en total es una lotización de un solo cuerpo de 20 lotes. No es como ellos lo plantean, 10 lotes por un propietario, 10 lotes del otro. Obviamente son dos terrenos con diferentes escrituras, pero tienen una solo

vía de acceso para los dos lotes, y eso nos implica que va a haber 20 lotes o 20 casas que al futuro se construirán y que van a demandar de los servicios básicos. Esto es como decía, y nuestro problema mayor es el agua potable y el alcantarillado. Estamos en una zona donde ya tenemos problemas de escasez de agua, ya tenemos algunos sectores de Vinchoa Central y también de algunas de las 14 comunidades que conforman la región de Vinchoa que también ya tienen inconvenientes de agua potable. Entonces nosotros tenemos que ser muy precavidos en el hecho de ir a probar este tipo de proyectos porque obviamente estamos afectando también al buen vivir y obviamente tienen que ser proyectos bien aprobados. Entonces a los señores se les exigió que deben tener todos los proyectos, es así que ellos con fecha 2 de junio del 25 entregan el estudio eléctrico aprobado. El proyecto en sí se presenta el 3 de febrero del 25, el estudio de agua potable se presenta en abril del 25, entonces es decir que hace dos meses recién ellos tenían el proyecto casi completo, pero en la documentación que nos presentan a nosotros de la factibilidad del alcantarillado, en uno de los puntos principales la comunidad señala de que, si no presentan, no hacen los pagos correspondientes por la cometa de cada uno de los lotes, ellos no van a dar paso. Entonces para su gerencia es necesario que los señores que están haciendo estos proyectos de lotización deben presentar un documento oficial por parte de la comunidad donde ya se haya solventado todos los gastos que la comunidad les está exigiendo. Y en sí el proyecto tiene todas las factibilidades ya que han cumplido, pero el tema del alcantarillado, los pagos, tenemos que ser un poco más precavidos y sobre todo si se da este tipo de actividad sin esta documentación es más probable que ellos no vayan a cumplir al futuro. Entonces es necesario que primero nos presenten ese documento para poder dar por finalizado y aprobado este proyecto. Y de antemano también hacerles ver que en la visita que ustedes van a realizar van a encontrar ya la infraestructura terminada. Entonces eso quiere decir que siempre han sido acostumbrados a ejecutar las obras y después venir a hacer aprobar por el municipio, pero en eso hemos estado siempre atrás de que puedan cumplir la satisfacción. Y lo que dice la ley, obviamente, una vez cumplidas con todas las obras de infraestructura se dará paso a la venta de los lotes. Sin embargo, ellos ya tienen hechos ventas, no con escritura porque no se les ha dado paso, pero de lo que se conoce y según las redes sociales que ellos mismos publican, ellos ya tienen vendido casi todos los lotes. Y eso hay que también ser precavidos por el hecho de que es evitar alguna estafa al futuro. Esa es nuestra obligación. Hasta ahí, muy amables, señora presidenta y señores.

Presidenta, Ing. Amangandi Pilamunga Maurita Gladys. - Muchas gracias, arquitecto, por su clara explicación. Yo creo que está muy claro todo lo que mencionó el arquitecto en la parte técnica. Bueno, en realidad creo que ya venimos aprobando varios procesos y en realidad ya nos vamos conociendo también y cómo es el proceso, en qué momento podemos nosotros igual apoyar y cuando hay estos casos igual podemos dar nuestro voto en contra también, pero en realidad para eso estamos aquí, a analizar todos los procesos y en este caso de este proceso que estamos hablando. Le doy paso al concejal Telésforo Martínez. Le doy paso a la señora concejal Laurita González, miembro de la comisión.

Segunda Vocal, Lic. González Vásconez Laura Marina. - Gracias señora presidenta. Bueno, de acuerdo a la documentación que nos emitió para poder reunirnos el día de hoy, lo hemos revisado, lo hemos analizado y sí es algo un poco preocupante también y valga la oportunidad, señor director de planificación, las observaciones que están emitiendo en este informe son bastante drásticas, digámoslo así, y vemos que también están ustedes solicitando prácticamente que se hagan y se cumplan los procesos, que veo que hay algunas cosas de que no están cumpliendo y con lo que usted acaba de manifestar también nos da a conocer de que prácticamente el proceso que han presentado hay algunas cosas, muchos vacíos, hay incoherencias también, es por eso que veo que el informe usted no lo ha firmado, solamente está firmado por el arquitecto Bonilla, entonces el hecho mismo de que no esté su rúbrica, su firma en el informe, nos podemos dar cuenta nosotros de que no están cumpliendo con los procesos legales los señores que están solicitando la aprobación de estas lotizaciones. En eso señora presidenta, tenemos que ser muy cautelosos y también cuidarnos nosotros como autoridades para no poder también poder cometer errores. Si anteriormente las administraciones anteriores han sabido proceder de acuerdo a su conveniencia nosotros no vamos a hacer, no vamos a caer en eso, todo lo contrario, lo que queremos es que las cosas se hagan legalmente, que se cumplan, así como han venido cumpliendo muchos procesos que ya hemos tratado, hemos llevado al seno del consejo y hemos tenido de igual forma el apoyo de todos los compañeros concejales. En ese sentido señora presidenta, más bien si solicitaría de que usted como presidenta de la comisión realice algunas también observaciones para nosotros también podernos amparar en el por qué no vamos a aprobar este proyecto. Nada más de eso señora presidenta, muchas gracias.

Presidenta, Ing. Amangandi Pilamunga Maurita Gladys. - Gracias, señora concejal. Más bien estas observaciones que hoy vamos a realizar salen de la comisión y también de la parte técnica. Yo únicamente como presidenta no puedo dar ninguna observación, sino debe salir esto desde el consenso. Es así que voy a mocionar que primeramente que se presente la firma de acuerdo de la comunidad a la que pertenece la lotización respectiva a la autorización. Bueno, como hace rato decía, una vez analizada todo el proceso, también quiero manifestar que, de parte de la comunidad, del Comité de Desarrollo Comunitario Integral de Laguacoto, nos ha hecho llegar una información donde solicita que la dicha lotización podrá conectarse al sistema de alcantarillado existente, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos. Primero, cancelación del valor correspondiente a las medidas realizadas hacia los lotes que conforman la lotización, conforme a los costos definidos por la comunidad. Por lo tanto, por lo que solicita algunos requisitos más los compañeros de la comunidad, dentro de la comisión hemos puesto de acuerdo para solicitar y con la siguiente moción, que se presente la firma de acuerdo de la comunidad a la que pertenece la lotización respecto a la autorización para la conexión del sistema de alcantarillado en la que constará el pago solicitado por la comunidad. Dos, realizar la inspección al lugar de la lotización el día lunes 8 de septiembre del 2025 a las 16 horas. Esa es la moción que realizamos respecto al tema de los señores Jesús Hernán Ramírez y el señor Leonardo Santillán Aucatoma.

Primer vocal, Msc. Martínez Collay Segundo Telésforo. - Gracias compañera presidente por permitir hacer uso de la palabra. Compañero arquitecto Rodrigo Goyes, director de planificación aquí presente, Bueno, toda vez que hemos revisado el proceso hemos encontrado algunos documentos que en realidad necesitan el carácter de cumplimiento, como son los pagos correspondientes al uso del alcantarillado de esta propiedad. La documentación solicita el cumplimiento respectivo del pago de las acometidas, entonces solicitamos de una manera muy comedida que cumplan con todo esto solicitado por la comunidad. De la misma manera vamos a apoyar justamente para hacer la inspección de todo el equipo a fin de poder verificar el respectivo lote. Con esta aportación apoyo a la moción emitida por la compañía presidente de la comisión.

Presidenta, Ing. Amangandi Pilamunga Maurita Gladys. - Muchas gracias señor concejal. Señora secretaria quisiera que proceda con la votación. Tenga la bondad.

Secretaria Abg. Anita Esther Chela Pungaña. - Con su debida autorización señora presidenta, en virtud que existe una moción emitida por usted y

debidamente aprobada por el concejal Segundo Telésforo Martínez Collay, procedo a la votación respectiva.

Presidente, Ing. Maurita Gladys Amangandi Pilamunga. - A favor.

Primer vocal, Msc. Segundo Telésforo Martínez Collay. - A favor.

Segundo vocal, Lic. Laura Marina González Váscónes. A favor para que se cumplan todos estos procedimientos.

Secretaria Abg. Anita Esther Chela Pungaña. - Señora presidenta, una vez que he procedido a la votación respectiva, debo poner en conocimiento que la comisión de urbanismo y obras públicas, por unanimidad absoluta, con tres votos a favor, resuelve lo siguiente. Primero, se presente la firma de acuerdo de la comunidad a la que pertenece la lotización respecto a la autorización para la conexión del sistema de alcantarillado en la que constará el pago solicitado por la comunidad. Segundo, realizar la inspección a lugar de la lotización el día lunes 8 de septiembre del 2025 a las 14 horas. Esta es la resolución que se ha adoptado, señora presidenta.

Resolución. - La comisión de Urbanismo y Obras Públicas, en sesión ordinaria realizada el 1 de septiembre del 2025 a la 15h00, Por unanimidad absoluta con tres votos a favor, **RESUELVE, Primero.** - Que los Propietarios de la Lotización presente la firma de acuerdo de la comunidad a la que pertenece la lotización respecto a la autorización para la conexión del sistema de alcantarillado, en la que constará el pago solicitado por la comunidad. **Segundo.** - Realizar la inspección a lugar de la lotización el día lunes 8 de septiembre del 2025 a las 14 horas.

Presidente, Ing. Maurita Gladys Amangandi Pilamunga. - Muchas gracias, señora secretaria. Sin tener otro punto que tratar, por favor, tenga la voluntad de tomar la nota de clausura. Con su debida autorización,

Secretaria Abg. Anita Esther Chela Pungaña. - En virtud que se han agotado los puntos del orden del día, toma nota de la clausura, siendo las dieciséis horas con trece minutos.

Ing. Maurita Amangandi Pilamunga
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
DE URBANISMO Y OBRAS
PÚBLICAS.**

Abg. Anita Chela Pungaña
**SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE
URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS**

Oficio N. 0303 DP-GADCG.

Guaranda, 31 de Julio del 2025.

Ingeniera.

Maurita Gladys Amangandi Pilamunga.

Presidenta de la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas.

En su despacho.

Presente.-

Reciba un cordial y atento saludo.

Por medio de la presente, me permito adjuntar el Oficio N° 603-ARQ.MABS-DP-GADC-G, remitido por el Arq. Marco Bonilla, Técnico de Planificación, el cual contiene documentación relacionada con un fraccionamiento de propiedad de los señores Ángel Leonardo Santillán Aucatoma y Jesús Hernán Ramírez Caiza.

Ponemos en su conocimiento dicha información para su respectivo análisis y trámite correspondiente

Adjunto 2 carpetas con documentación.

Particular que comunicamos para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Rodrigo Goyes.

DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN GADCG

Diany

GUARANDA
PLANIFICACION

SECRETARIA DE CONCEJO
Guaranda
RECIBIDO
HORA: 3:41 JUL 2025
FIRMA

Hora: 25 JUL 2025

16:50 RECIBIDO 16:05
Michele

Guaranda, 25 de julio de 2025
Of. No. 603 ARQ.MABS DP-GADC-G

RECIBIDO
A LAS COMISIONES
ORDENADO Y CORRE
25-JUL-2025

Arq.

Rodrigo Goyes

DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN DEL GADC-GUARANDA

Presente

Luego de expresarles un saludo cordial, el presente tiene como finalidad dar atención a lo requerido mediante Memorando N° 00358-DP-GADCG-2025 de fecha 15 de julio de 2025, en relación al cumplimiento de normativas vigentes, así como cumplimiento de la regulación urbana emitida por el Arq. Fernando Vásconez para la aprobación de los tramites de subdivisión presentados por los señores Jesús Hernán Ramírez Caiza y el Sr. Ángel Leonardo Santillán Aucatoma, al respecto debo manifestar lo siguiente:

Para la elaboración del informe de Aprobación de subdivisión se consideró los Art.16, 17, 18 de la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 debido a que los proyectos presentados por los señores antes indicados cada uno está conformado por diez lotes Art. 16.

El Art. 17 indica los requisitos a presentar para la autorización de la subdivisión de dos a diez predios los mismos que fueron presentados en el trámite de cada uno de los propietarios esto es: Solicitud de aprobación, Original de la cedula el momento de presentar la documentación, Informe de Regulación Urbana, copias de escritura de cada predio, Planos en físico y digital en formato AutoCAD georreferenciados, propuesta de subdivisión sobre el plano topográfico georreferenciado, ubicación, delimitación exacta de los linderos y se encuentra especificado los colindantes, propuesta de división del predio, cuadro de datos de superficies y porcentajes de lotes, cronograma valorado para la ejecución de las obras de infraestructura.

En relación al cumplimiento de las normativas establecidas en los informes de Regulación Urbana esto es:

De acuerdo al PUGS las propiedades se encuentran dentro del PIT 3 Consolidación, en el informe se establece un ancho de vías de 7.40 m con aceras de 1.20 m, Área mínima de lotes: a la vía principal se solicita una zonificación P-303 es decir lotes de 300.00 m² como mínimo y a la vía secundaria una zonificación de P-203 es decir lotes de 200.00 m² como mínimo lo cual se esta cumpliendo en las propuestas presentadas.

En relación a lo que determina el COOTAD en el Art. 424 Área verde, comunitaria y vías.- en el párrafo correspondiente textualmente indica: "En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado,....."

En el caso del Sr. Jesús Hernán Ramírez Caiza el terreno tiene 3171.69 m² como área total y tiene un avalúo de \$ 42123.38 lo que da un avalúo por metro cuadrado de \$ 13.28

Del área total que hay que restar la afectación para vía y aceras el valor de 503.18 m² resultando una superficie útil de 2668.51 m², el 15% de este valor es 400.28 m² que debería dejar o pagar por concepto de áreas verdes, en este caso se consideró el pago.

De lo indicado conforme a los datos ingresados al SIM por concepto de Aprobación de planos de subdivisión cancela un valor de \$86.24, por áreas verdes cancela \$ 448.38 lo que sumado da la cantidad de \$ 534.62 más los \$2.00 por gastos administrativos da un total de \$ 536.62 que es lo determinado en la orden de pago emitida con el código 758648.

En el caso del Sr. Ángel Leonardo Santillán Aucatoma el terreno tiene 3171.69 m² como área total y tiene un avalúo de \$ 38731.01 lo que da un avalúo por metro cuadrado de \$ 12.21

Del área total que hay que restar la afectación para vía y aceras el valor de 479.25 m² resultando una superficie útil de 2692.44 m², el 15% de este valor es 403.87 m² que debería dejar o pagar por concepto de áreas verdes, en este caso se consideró el pago.

De lo indicado conforme a los datos ingresados al SIM por concepto de Aprobación de planos de subdivisión cancela un valor de \$79.45, por áreas verdes cancela \$ 440.71 lo que sumado da la cantidad de \$ 520.16 más los \$2.00 por gastos administrativos da un total de \$ 536.62 que es lo determinado en la orden de pago emitida con el código 758613.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente

Arq. Marco Bonilla S.
TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN

PLANIFICACIÓN
Guaranda

Oficio N° 041 IF- DP- GADC-G
Guaranda, 25 de julio de 2025

Señor.
Jesús Hernán Ramírez Caiza
Solicitante
Presente. -

En atención a lo solicitado mediante oficio de trámite de fecha 25 de junio de 2025, y de acuerdo al informe de línea de fábrica N° 802-S de 21 de agosto de 2024, cuyo plano de fraccionamiento realizado por parte del Arq. David Sebastián Gaibor en calidad de proyectista, mediante el cual requiere la aprobación de Subdivisión de la propiedad del Sr. Jesús Hernán Ramírez Caiza, ubicado en la calle 14, sector Laguacoto de la Parroquia Veintimilla Cantón Guaranda, Clave Catastral No: 02010252019005000000P00.

El propietario adjunta la siguiente documentación para el análisis que se describe a continuación:

1. DOCUMENTOS HABILITANTES

- Certificación de Pago de Predio Urbano año 2025
- Copias de las escrituras públicas de Compra Venta de fecha, 3 de octubre del 2024 otorgada por Laura Teresa Zúñiga Coello y Cónyuge, a Favor de Jesús Hernán Ramírez Caiza trámite realizado en la Notaria del Cantón Guaranda, del Dr. Guido Fierro Barragán, inscrita en el Registro de la Propiedad bajo los números 3633 del Repertorio y 2947 del Registro de la Propiedad con fecha 8 de octubre de 2024.

2. CERTIFICADOS DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES: No. - 66463: Documento otorgado por el Dr. Raúl Verdezoto Vela en calidad de Registrador de la Propiedad del Cantón Guaranda, de fecha 7 de enero de 2025, consta que se hallan LIBRE DE GRAVAMEN.

3. Factibilidad de Servicios de Agua Potable, documento emitido el 19 de junio de 2025 por el Sr. Wilmer Humberto Pilamunga Hinojoza, Presidente de la JAAP-RV indicando que si disponen de los servicios.

Factibilidad de Servicios de Alcantarillado, documento emitido el 18 de junio de 2025 por el Sr. Washington Amangandi, Presidente del Comité de Desarrollo Comunitario Integral-Laguacoto indicando que si disponen de los servicios

Adjunta Cronograma valorado de trabajos de infraestructura a ser ejecutados en 6 meses a partir de la aprobación del trámite de subdivisión.

Estudio del sistema de Agua Potable para la Lotización de Ángel Leonardo Santillán y Jesús Hernán Ramírez realizado por el Ing. Jaime Vega.

Acta de mutuo acuerdo entre los Señores Jesús Hernán Ramírez Caiza Ángel Leonardo Santillán Aucatoma en calidad de dueños y propietarios de los lotes de terreno y por ser colindantes acuerdan ceder cada uno 3.70 metros de ancho por 117.00 metros de largo para la conformación de la calle que servirá de acceso a los diferentes lotes.

Esta Dirección una vez revisada la documentación, planos y luego de realizada la inspección correspondiente, emite **INFORME FAVORABLE** para la aprobación de la Subdivisión.

4. Se aprueba la Subdivisión con las siguientes especificaciones:

PROPIETARIO. - Jesús Hernán Ramírez Caiza
PARROQUIA. - Veintimilla

CALLE: 14

CLAVE CATASTRAL: 02010252019005000000P00

5. RESPONSABLE TÉCNICO.

NOMBRE: Arq. David Sebastián Gaibor

REGISTRO: 1005-1021-2266085

REGISTRO MUNICIPAL N.º 513

En aplicación a lo que establece el COOTAD, la Ordenanza Del Plan Regulador y de Ordenamiento Territorial Urbano de Guaranda, se aprueba los planos de Fraccionamiento para la Partición y quedan constituidos de la siguiente manera.

6. -INFORME TÉCNICO: Proyecto constituido por:

	DESCRIPCIÓN	Unidad	Cantidad m ²	%
LOTE 2.1	Mismo Propietario	m ²	300.53	9.47
LOTE 2.2	Mismo Propietario	m ²	250.38	7.90
LOTE 2.3	Mismo Propietario	m ²	250.85	7.90
LOTE 2.4	Mismo Propietario	m ²	250.21	7.89
LOTE 2.5	Mismo Propietario	m ²	250.27	7.90
LOTE 2.6	Mismo Propietario	m ²	250.09	7.89
LOTE 2.7	Mismo Propietario	m ²	250.85	7.90
LOTE 2.8	Mismo Propietario	m ²	281.85	8.89
LOTE 2.9	Mismo Propietario	m ²	281.86	8.89
LOTE 2.10	Mismo Propietario	m ²	301.62	9.50
ÁREA TOTAL DE LOTES		m ²	2668.51	84.13
NUMERO DE LOTES.		Unidad	10.00	
ÁREA AFECTADA	Vías	m ²	503.18	15.87
ÁREA AFECTADA	-----	m ²	-----	-----
ÁREA TOTAL TERRENO		m ²	3171.69	100.00

7 ÁREA COMUNAL:

De acuerdo al COOTAD en su Artículo 424 de los Porcentajes de área verde, comunal y vías y por cumplir lo estipulado y reglamentado en la misma, Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

8.-LINDEROS:

- NORTE: Calle 14
- SUR: Propiedad de Cesar Lara
- ESTE: Proyecto de Pasaje sin nombre
- OESTE: Propiedad de la familia Amangandi Caluña

9.-OBRAS A EJECUTARSE:

El propietario tiene la obligación de realizar por su cuenta y a su costo las obras de infraestructura. (Apertura de vías, instalaciones sanitarias, acometidas de agua potable, energía eléctrica).
Conforme a los Planos Aprobados

10.- DE LA ZONIFICACIÓN - UR

- POS – Urbanismo Mejoramiento Integral

11.- DE LA CONSTRUCCIÓN DE VÍAS:

El propietario o los propietarios de los lotes tienen la obligación de construir a su cuenta las calles de acceso a cada uno de los terrenos y las demás vías descritas en el cuadro de áreas, así como aceras, bordillos. De ser el caso y realizar posibles fraccionamientos en el futuro, los anchos de vías y pasajes serán reconsiderados y se someterán a lo que se indique en el Informe de Regulación Urbana.

12.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

- Todas las calles e instalaciones comunales, serán de carácter público y libre acceso, por lo tanto, no podrá impedir su uso, mediante la colocación de obstáculos, cadenas, casetas etc.

OBSERVACIONES. -

Nota 1.-Se aprueba los planos para fraccionamiento con el N° 121 de fecha 10 de julio de 2025.

Nota 2.- Los nuevos lotes NO se podrán subdividir en el futuro.

Nota 3.- Pagará la tasa retributiva por gastos administrativos correspondientes a estudio y aprobación de lotizaciones y urbanizaciones, de conformidad a lo que establece la Ordenanza Municipal Vigente.

Nota 4.- La presente aprobación tiene una duración de dos años.

Nota 5.- En caso de comprobarse ocultamiento y falsedad en los datos, documentos, planos o existir reclamos de terceros afectados, el presente informe se anula automáticamente bajo exclusiva responsabilidad del propietario y del responsable técnico del diseño de la obra.

Nota 6.-Se deja constancia que toda graficación presentada y aprobada es de única responsabilidad del diseñador. La municipalidad no se responsabiliza por reclamos de terceras personas que pudiesen sentirse afectadas por el plano y documentos suministrados o presentados por el proyectista y propietario o su representante legal, las dimensiones y superficie de los lotes serán determinadas en el plano que se aprueba

Nota 7.- Se servirá tomar exclusivamente como documento habilitante el original de la presente autorización sin ninguna enmendadura o repisado y con el sello de La Dirección de Planificación, ya que al presentar estos errores el acto administrativo se anulará automáticamente.

Nota 8.- Esta aprobación será necesariamente inscrita, notariada y registrada bajo una escritura pública.

Nota 9.- Para la Autorización de Compras Ventas de los nuevos lotes, primeramente, se verificará que este conformado aceras y bordillos, acometidas de agua potable y alcantarillado. Para esto el propietario y profesional conforme a cronograma presentado su ejecución y terminación será en nueve semanas a partir de esta aprobación.

Atentamente

Arq. Rodrigo Goyes N.
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN

Arq. Marco Bonilla S.
TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN

Arch. Digital: INFORME: FRACCIONAMIENTOS 2024

Oficio N° 040 IF- DP- GADC-G
Guaranda, 25 de julio de 2025

Señor.
Ángel Leonardo Santillán Aucatoma
Solicitante
Presente. -

En atención a lo solicitado mediante oficio de trámite de fecha 25 de junio de 2025, y de acuerdo al informe de línea de fábrica N° 803-S de 22 de octubre de 2024, cuyo plano de fraccionamiento realizado por parte del Arq. David Sebastián Gaibor en calidad de proyectista, mediante el cual requiere la aprobación de Subdivisión de la propiedad del Sr. Ángel Leonardo Santillán Aucatoma, ubicado en la calle 14, sector Laguacoto de la Parroquia Veintimilla Cantón Guaranda, Clave Catastral No: 02010252019116000000P00.

El propietario adjunta la siguiente documentación para el análisis que se describe a continuación:

1. DOCUMENTOS HABILITANTES

- Certificación de Pago de Predio Urbano año 2025
- Copias de las escrituras públicas de Compra Venta de fecha, 3 de octubre del 2024 otorgada por Laura Teresa Zúñiga Coello y Cónyuge, a Favor de Ángel Leonardo Santillán Aucatoma y Nataly Karina Ramírez Patín trámite realizado en la Notaria del Cantón Guaranda, del Dr. Guido Fierro Barragán, inscrita en el Registro de la Propiedad bajo los números 3591 del Repertorio y 2911 del Registro de la Propiedad con fecha 4 de octubre de 2024.

2. CERTIFICADOS DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES: No. - 66417: Documento otorgado por el Dr. Raúl Verdezoto Vela en calidad de Registrador de la Propiedad del Cantón Guaranda, de fecha 7 de enero de 2025, consta que se hallan LIBRE DE GRAVAMEN.

3. Factibilidad de Servicios de Agua Potable, documento emitido el 19 de junio de 2025 por el Sr. Wilmer Humberto Pilamunga Hinojoza, Presidente de la JAAP-RV indicando que si disponen de los servicios.

Factibilidad de Servicios de Alcantarillado, documento emitido el 18 de junio de 2025 por el Sr. Washington Amangandi, Presidente del Comité de Desarrollo Comunitario Integral-Laguacoto indicando que si disponen de los servicios

Adjunta Cronograma valorado de trabajos de infraestructura a ser ejecutados en 6 meses a partir de la aprobación del trámite de subdivisión.

Estudio del sistema de Agua Potable para la Lotización de Ángel Leonardo Santillán y Jesús Hernán Ramírez realizado por el Ing. Jaime Vega.

Acta de mutuo acuerdo entre los Señores Jesús Hernán Ramírez Caiza Ángel Leonardo Santillán Aucatoma en calidad de dueños y propietarios de los lotes de terreno y por ser colindantes acuerdan ceder cada uno 3.70 metros de ancho por 117.00 metros de largo para la conformación de la calle que servirá de acceso a los diferentes lotes

Esta Dirección una vez revisada la documentación, planos y luego de realizada la inspección correspondiente, emite **INFORME FAVORABLE** para la aprobación de la Subdivisión.

4. Se aprueba la Subdivisión con las siguientes especificaciones:

PROPIETARIO. - Ángel Leonardo Santillán Aucatoma
PARROQUIA. - Veintimilla
CALLE: 14

CLAVE CATASTRAL: 02010252019116000000P00

5. RESPONSABLE TÉCNICO.

NOMBRE: Arq. David Sebastián Gaibor

REGISTRO: 1005-1021-2266085

REGISTRO MUNICIPAL N.º 513

En aplicación a lo que establece el COOTAD, la Ordenanza Del Plan Regulador y de Ordenamiento Territorial Urbano de Guaranda, se aprueba los planos de Fraccionamiento para la Partición y quedan constituidos de la siguiente manera.

6. -INFORME TÉCNICO: Proyecto constituido por:

	DESCRIPCIÓN	Unidad	Cantidad m ²	%
LOTE 1	Mismo Propietario	m ²	300.21	9.46
LOTE 2	Mismo Propietario	m ²	250.63	7.90
LOTE 3	Mismo Propietario	m ²	250.30	7.89
LOTE 4	Mismo Propietario	m ²	250.30	7.89
LOTE 5	Mismo Propietario	m ²	250.78	7.90
LOTE 6	Mismo Propietario	m ²	250.46	7.89
LOTE 7	Mismo Propietario	m ²	250.79	7.91
LOTE 8	Mismo Propietario	m ²	300.26	9.25
LOTE 9	Mismo Propietario	m ²	293.0	9.32
LOTE 10	Mismo Propietario	m ²	295.65	15.11
ÁREA TOTAL DE LOTES		m ²	2692.44	84.89
NUMERO DE LOTES.		Unidad	10.00	
ÁREA AFECTADA	Vías	m ²	479.25	15.11
ÁREA AFECTADA	-----	m ²	-----	-----
ÁREA TOTAL TERRENO		m ²	3171.69	100.00

7 ÁREA COMUNAL:

De acuerdo al COOTAD en su Artículo 424 de los Porcentajes de área verde, comunal y vías y por cumplir lo estipulado y reglamentado en la misma, Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

8.-LINDEROS:

- NORTE: Calle 14
- SUR: Propiedad de Cesar Lara
- ESTE: Propiedad de Anita Cisneros
- OESTE: Proyecto de Pasaje sin nombre

9.-OBRAS A EJECUTARSE:

El propietario tiene la obligación de realizar por su cuenta y a su costo las obras de infraestructura. (Apertura de vías, instalaciones sanitarias, acometidas de agua potable, energía eléctrica). Conforme a los Planos Aprobados.

10.- DE LA ZONIFICACIÓN - UR

- POS – Urbanismo Mejoramiento Integral.

11.- DE LA CONSTRUCCIÓN DE VÍAS:

El propietario o los propietarios de los lotes tienen la obligación de construir a su cuenta las calles de acceso a cada uno de los terrenos y las demás vías descritas en el cuadro de áreas, así como aceras, bordillos. De ser el caso y realizar posibles fraccionamientos en el futuro, los anchos de vías y pasajes serán reconsiderados y se someterán a lo que se indique en el Informe de Regulación Urbana.

12.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

- Todas las calles e instalaciones comunales, serán de carácter público y libre acceso, por lo tanto, no podrá impedir su uso, mediante la colocación de obstáculos, cadenas, casetas etc.

OBSERVACIONES. -

Nota 1.-Se aprueba los planos para fraccionamiento con el N° 120 de fecha 10 de julio de 2025.

Nota 2.- Los nuevos lotes NO se podrán subdividir en el futuro.

Nota 3.- Pagará la tasa retributiva por gastos administrativos correspondientes a estudio y aprobación de lotizaciones y urbanizaciones, de conformidad a lo que establece la Ordenanza Municipal Vigente.

Nota 4.- La presente aprobación tiene una duración de dos años.

Nota 5.- En caso de comprobarse ocultamiento y falsedad en los datos, documentos, planos o existir reclamos de terceros afectados, el presente informe se anula automáticamente bajo exclusiva responsabilidad del propietario y del responsable técnico del diseño de la obra.

Nota 6.-Se deja constancia que toda graficación presentada y aprobada es de única responsabilidad del diseñador. La municipalidad no se responsabiliza por reclamos de terceras personas que pudiesen sentirse afectadas por el plano y documentos suministrados o presentados por el proyectista y propietario o su representante legal, las dimensiones y superficie de los lotes serán determinadas en el plano que se aprueba

Nota 7.- Se servirá tomar exclusivamente como documento habilitante el original de la presente autorización sin ninguna enmendadura o repisado y con el sello de La Dirección de Planificación, ya que al presentar estos errores el acto administrativo se anulará automáticamente.

Nota 8.- Esta aprobación será necesariamente inscrita, notariada y registrada bajo una escritura pública.

Nota 9.- Para la Autorización de Compras Ventas de los nuevos lotes, primeramente, se verificará que este conformado aceras y bordillos, acometidas de agua potable y alcantarillado. Para esto el propietario y profesional conforme a cronograma presentado su ejecución y terminación será en nueve semanas a partir de esta aprobación.

Atentamente

Arq. Rodrigo Goyes N.
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN


Arq. Marcó Bonilla S.
TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN

Arch. Digital: INFORME: FRACCIONAMIENTOS 2024

MEMORANDO

No 023-CM-GADCG-2025

DE: Ing. Maurita Amangandi Pilamunga.
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE URBANISMO Y OBRAS
PUBLICAS**

PARA: Arq. Rodrigo Goyes
DIRECTOR DE PLANIFICACION

ASUNTO: Devolución de documentos

FECHA: Guaranda, 9 de septiembre del 2025

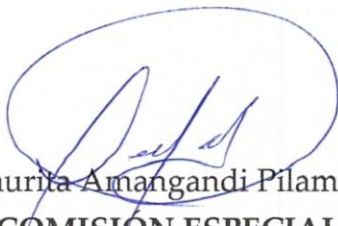
Saludos cordiales, en respuesta al oficio Nro. 040-IF-DP-GADDC-, debo manifestar lo siguiente:

Adjunto a la presente sírvase encontrar el Informe Nro. 009-UOP-GADCG-2025, de 5 de septiembre del 2025, emitido por la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas, mismo que pongo en su conocimiento, para que sea tomada en cuenta las recomendaciones emitidas en la misma.

Remito toda la carpeta que contiene documentos originales

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes

Atentamente,


Ing. Maurita Amangandi Pilamunga

PRESIDENTA DE LA COMISIÓN ESPECIAL DE PATRIMONIO.

Realizado por Abg. Anita Chela.

Firmado por la Ing. Maurita Amangandi

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
GUARANDA
PLANIFICACIÓN

Fecha:

09 SEP 2025

1847

15:13



(03) 2551083 / (03) 2551088



www.guaranda.gob.ec



Convención de 1884 y García Moreno

ADMINISTRACIÓN 2023 -2027

INFORME DE LA COMISIÓN DE URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS N° 009 UOP-GADCG-2025
Guaranda, 05 de septiembre del 2025.

PARA: ARQ. RODRIGO GOYES
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN

DE: ING. MAURITA AMANGANDI
PRESIDENTA DE COMISIÓN UOP.

ASUNTO: PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN, UBICADO EN LA CALLE 14, SECTOR LAGUACOTO DE LA PARROQUIA VEINTIMILLA CANTÓN GUARANDA, PRESENTADO POR LOS SEÑORES JESÚS HERNÁN RAMÍREZ CAIZA Y SR. ÁNGEL LEONARDO SANTILLÁN AUCATOMA.

Con un cordial saludo, tenemos a bien emitir el informe inherente a la Propuesta de Subdivisión, Ubicado en la Calle 14, Sector Laguacoto de la Parroquia Veintimilla Cantón Guaranda, presentado por los Señores Jesús Hernán Ramírez Caiza y Sr. Ángel Leonardo Santillán Aucatoma.

ANTECEDENTES. –

En sesión ordinaria de la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas, conforme lo establecido en el COOTAD, el señor Arq. Rodrigo Goyes N, Director de Planificación traslada a esta Comisión, la Propuesta de subdivisión, Ubicado en la calle 14, Sector Laguacoto de la Parroquia Veintimilla Cantón Guaranda, presentado por los Señores Jesús Hernán Ramírez Caiza y Sr. Ángel Leonardo Santillán Aucatoma, que fue emitido mediante oficio N° 040 IF-DP-GADC-G, oficio No. 041 IF-DP-GADC-G con fecha 25 de julio del 2025 y el oficio 0303 DP-GADCG, con fecha 31 de julio del 2025, con la finalidad de que en la Comisión eleve el informe correspondiente, razón por la cual esta comisión se reúne para el efecto el día 01 de septiembre del 2025, a las 15h00, en presencia de los Señores. Lic. Laura Marina González en calidad de vocal de la Comisión, Msc. Telésforo Martínez en calidad de vocal de la Comisión, Arq. Rodrigo Goyes Director de Planificación y con la actuación de Abg. Anita Chela Secretaria del Concejo Municipal, para verificar y constatar el estado de mismo, se toma en consideración el Marco Jurídico vigente. Se cuenta con los siguientes documentos:

Oficio No. 040 IF-DP-GADC-G, oficio No. 041 IF-DP-GADC-G con fecha 25 de julio del 2025 y el oficio 0303 DP-GADCG, con fecha 31 de julio del 2025, en la cual se adjunta el proceso de la Propuesta de subdivisión, Ubicado en la calle 14, sector Laguacoto de la Parroquia Veintimilla Cantón Guaranda, presentado por los Señores Jesús Hernán Ramírez Caiza y Sr. Ángel Leonardo Santillán Aucatoma, emitido por el Director de Planificación y se detalla las siguientes documentaciones:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación por el Propietario.

- Título de propiedad.
- Informe técnico del Arq. Marco Bonilla.
- Memoria técnica gráfica.
- Comprobante de pago del Impuesto predial y otros.

OBJETIVO. –

El presente informe tiene como objetivo elevar a conocimiento de la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas, sobre la Propuesta de subdivisión, Ubicado en la calle 14, sector Laguacoto de la Parroquia Veintimilla Cantón Guaranda, presentado por los Señores Jesús Hernán Ramírez Caiza y Sr. Ángel Leonardo Santillán Aucatoma, a fin disponga el debido proceso conforme lo determina el COOTAD, y la Ordenanza de Plan Regulador y de Ordenamiento Territorial Urbano de Guaranda Art. 106.

ALCANCE. -

El presente documento está dirigido al Arq. Rodrigo Goyes, Director de Planificación, a fin procedan a dar el trámite determinado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Leyes Conexas y la Ordenanza de Plan Regulador y de Ordenamiento Territorial Urbano de Guaranda Art. 106.

MARCO LEGAL. –

- Constitución de la República del Ecuador
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.
- Ordenanza del Plan Regulador y de Ordenamiento Territorial Urbano de Guaranda.

CONCLUSION. –

Primero. - Revisado y analizado por parte de los señores Miembros de la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas en la Convocatoria, y con el acompañamiento de Arq. Rodrigo Goyes Director de Planificación, la Propuesta de Subdivisión, Ubicado en la calle 14, sector Laguacoto de la Parroquia Veintimilla Cantón Guaranda, presentado por los Señores Jesús Hernán Ramírez Caiza y sr. Ángel Leonardo Santillán Aucatoma, **RESUELVEN:** Devolver el expediente al Arq. Rodrigo Goyes Director de Planificación, para que cumpla con las observaciones realizadas por parte de la Comisión:

Primero. - Que los propietarios de la Lotización presente la firma de acuerdo de la Comunidad a la que pertenece la lotización respecto a la autorización para la conexión del sistema de alcantarillado, en la que costará el pago solicitado por la comunidad.

Segundo. - Realizar la inspección a lugar de la lotización el día lunes 8 de septiembre del 2025 a las 14H00.

Tercero. - Una vez cumplida con todas estas observaciones proceda con el trámite, dando cumplimiento a la Ordenanza del Plan Regulador y de Ordenamiento territorial Urbano de Guaranda. También se sugiere cumplir con las recomendaciones emitidas por el Arq. Marco Bonilla, técnico de planificación, mediante el oficio No. 040 IF-DP-GADC-G, y el Oficio No. 041 IF-DP-GADC-G con fecha 25 de julio del 2025, para su aprobación en el Seno del Concejo Municipal de ser el caso en una próxima sesión.

Cuarto. - La Dirección de Planificación será la encargada de revisar que el proyecto cumpla con los requisitos establecidos en la ordenanza reformativa del PUGS.

Quinto. - La Comisión de Urbanismos y Obras Públicas exhorta al Sr. Director de Planificación, revisar los informes técnicos mismos que debe estar con la firma de responsabilidad.

RECOMENDACIÓN:

La Comisión de Urbanismo y Obras Públicas a través de sus miembros, recomienda:

- Al Arq. Rodrigo Goyes, Director de Planificación Cantón Guaranda, avoque conocimiento sobre las observaciones realizada por la Comisión Permanente a favor del propietario y cumpla con los requerimientos técnicos sobre la Propuesta de Subdivisión, ubicado en la calle 14, sector Laguacoto de la Parroquia Veintimilla Cantón Guaranda, presentado por los señores Jesús Hernán Ramírez Caiza y Sr. Ángel Leonardo Santillán Aucatoma, y disponga el trámite legal pertinente.

Atentamente,

Ing. Maurita Amangandi.
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

Msc. Telésforo Martínez
VOCAL DE LA COMISIÓN

Lic. Laura González
VOCAL DE LA COMISIÓN