



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUANO
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

=====



Acta N° 006

**ACTA DE SESION EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON
GUANO, REALIZADA EL 06 DE AGOSTO DEL 2026**

Presidida por el Lic. Oswaldo Estrada Avilés, Alcalde del cantón, se instala la sesión extraordinaria del Concejo Municipal en esta fecha siendo 15h05, con la presencia del Dr. Edgar Herrera, Sra. Nely Llanga y Sr. Alfredo Sepa concejales. (Ingresa a la sesión el señor concejal Juan Hidalgo a las 15h10)

PRIMERO. - Constatación del Quorum.

Señor Alcalde.- Indica, buenos días señores concejales, bienvenidos a la convocatoria N.º 006-2026-SE, amparados en el Art. 60 literal c) del Cootad, señor secretario tenga la bondad de constatar si tenemos el Quorum.

Secretario.- Indica, buenos días señor alcalde, señores concejales, compañeros funcionarios del Gad, Público Presente, en atención a lo solicitado debo manifestar que se encuentra presente el señor Concejal Dr. Edgar Herrera, Sra. Nely Llanga, Sr. Alfredo Sepa y Sr. Juan Hidalgo; además me permito dar lectura al Oficio N° 039-GADMCG-SC-FAHF-2026, de fecha 06 de agosto de 2026, suscrito por el Sr. Francisco Hidalgo, Concejal del Cantón Guano, documento el cual en su parte pertinente indica: Por medio del presente, me dirijo a usted para justificar mi inasistencia a la Sesión Extraordinaria del Concejal Municipal del Cantón Guano, convocada mediante Convocatoria No. 006-2026-SE, a celebrarse el día de hoy jueves 06 de agosto de 2026, a partir de las 15h00, en la Sala de Sesiones del GAD Municipal de Guano. Mi ausencia se debe asuntos de carácter personal e ineludibles que se han presentado de manera imprevista, los cuales me impiden asistir y participar presencialmente en la sesión convocada, circunstancia que lamento y pongo en su conocimiento con la debida anticipación posible. Por lo expuesto, solicito a usted se sirva justificar mi inasistencia a la referida sesión, y disponer se deje constancia de la misma en el acta correspondiente, para los fines legales pertinentes; en virtud de lo indicado señor alcalde existe el Quorum Reglamentario para dar inicio a la sesión.

Señor Alcalde.- Indica, en virtud de existir el Quorum Reglamentario dejo instalada la presente sesión, señor secretario de lectura al orden del día por favor.

Señor Concejal Edgar Herrera.- Indica, tengo una inquietud, que se informe a que hora presento el escrito en mención, porque no voy a presentar en asuntos muy importantes.

Señor Alcalde.- Indica, informe lo solicitado señor secretario.

Secretario.- Indica, señor alcalde conforme consta del recibido por parte de la Secretaría General, se ha recibido el 06 de agosto del 2026 a las 11h47; además indicar que para efectos de grabación, ingresa a las sesión el señor concejal Juan Hidalgo siendo las 15h10.

Señor Concejal Edgar Herrera.- Indica, solicito al señor sindico que nos indique la legalidad de lo presentado por el señor concejal exactamente hace tres horas de iniciar la sesión.

Abg. Víctor Hugo Erazo.- Indica, bueno realmente se debe regir a la Ordenanza del Régimen Parlamentario, con respecto a los permisos.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUANO
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



=====

Secretario.- Indica, señor alcalde me permito dar lectura al artículo 47 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal de Guano, en el cual indica: De las excusas, delegación y convocatoria a los suplentes.- Al momento de ser convocados o hasta antes de iniciar la sesión del Concejo, los concejales o concejales podrán excusarse por escrito al momento de ser convocados o hasta antes de la sesión, lo solicitado señor alcalde.

Señor Alcalde.- Indica, hay legalidad en base a este artículo continúe señor secretario.

Secretario.- Indica, señor alcalde nos encontramos en la **CONVOCATORIA N°. 006-2026-SE.** Al amparo de lo dispuesto en el Art. 60, literal c), 316 y 319 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se convoca a los señores Concejales de la Cámara Edilicia del GAD Municipal de Guano a Sesión Extra Ordinaria del Concejo Municipal, a celebrarse el día **jueves 06 de agosto del 2026**, en la Sala de Sesiones del GAD Municipal de Guano, a partir de las 15h00, para tratar el siguiente: **ORDEN DEL DÍA:** 1. Constatación del Quorum. 2. Lectura y aprobación del acta N° 005 de Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal del Cantón Guano, realizada el 10 de junio del 2026. 3. Conocimiento, análisis y resolución de la autorización de **LEGALIZACIÓN** Tramite No. **1861-E**, proceso solicitado por el **Sr. RICARDO ADOLFO BORJA NOBOA con C.C. 090897232-6**, predio ubicado en el Sector Santa Rosa, Parroquia San Andrés, Cantón Guano, Provincia de Chimborazo. De conformidad con lo establecido en el Informe No 019-GADMCG-SC-CPOPR-SO-2026, de fecha 28 de julio del 2026, suscrito por la Comisión Permanente de Planificación y Obras Públicas Rurales, en calidad de presidente el señor concejal Francisco Hidalgo y Lic. María Duchi como integrante. 4. Conocimiento, análisis y resolución de la autorización de **UNIFICACION DE LOTES**, al **tramite N° 3725-E**, proceso solicitado por el **Sr. NELSON JORGE PEREZ MONTERO Y CONYUGE con C.C. 0601140791**, predio ubicado en el sector La Providencia, Parroquia La Providencia, Cantón Guano, Provincia de Chimborazo. De conformidad a lo establecido en el Informe No. 020-GADMCG-SC-CPOPR-SO-2026, de fecha 28 de julio de 2026, suscrito por el Sr. Francisco Hidalgo, presidente de la Comisión de Planificación y Obras Públicas Rurales, Sr. Milton Bravo y Lic. María Duchi como integrantes. 5. Conocimiento, análisis y aprobación del **FRACCIONAMIENTO PREDIAL FORZOSO RURAL**, trámite N° DP-FRACC-T-2026-906, solicitado por la **Sra. JENNY LISBETH VILEMA GAVILANEZ**, con C.C N° 0604054072, ubicado en el sector Langos La Inmaculada, Parroquia El Rosario, Cantón Guano, Provincia de Chimborazo. De conformidad con lo establecido el informe N° 052-GADMCG-CPOPU-SO-2026, de fecha 22 de julio del 2026, suscrito por el Sr. Edgar Herrera, Presidente Comisión de Planificación y Obras Públicas Urbanas, Sr. Juan Hidalgo y Sr. Milton Bravo como integrantes. 6. Conocimiento, análisis y aprobación del Proyecto Integral Definitivo de las Subdivisiones Aprobadas en el Lote 4B **"Quintas del Sol"**, de conformidad al Informe No. 054-GADMCG-CPOPU-SO-2026, de fecha 31 de julio de 2026, suscrito por el Dr. Edgar Herrera, Presidente de la Comisión de Planificación y Obras Públicas Urbanas, Sr. Juan Hidalgo y Sr. Milton Bravo como integrantes. Informe Técnico No. 0185-DG-PLANIFICACION-2026-CCA de fecha 16 de julio de 2026, suscrito por el Arq. Ramiro Ponce, Director de Gestión de Planificación y Arq. Pamela Mañay, Analista de Gestión de Planificación. 7. Conocimiento, análisis y aprobación en primer debate la **"ORDENANZA QUE REGULA EL PROYECTO INMOBILIARIO QUINTAS DEL SOL. UBICADO EN EL SECTOR LA ESPERANZA DE LA PARROQUIA SAN ANDRES DEL CANTON GUANO, MEDIANTE LA INTEGRACION INMOBILIARIA"** de conformidad al Informe No. 054-GADMCG-CPOPU-SO-2026, de fecha 31 de julio de 2026, suscrito por el Dr. Edgar Herrera,



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUANO
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

=====



Presidente de la Comisión de Planificación y Obras Publicas Urbanas, Sr. Juan Hidalgo y Sr. Milton Bravo como integrantes. Oficio No.1070-SMG-2026, de fecha 21 de julio del 2026, suscrito por el Abg. Víctor Hugo Erazo, Procurador Sindico. **8. Clausura.** Hasta aquí el orden del día señor alcalde.

Señor Alcalde.- Indica, al tratarse de ser una sesión extraordinaria señor secretario tenga la bondad de continuar con el orden del día.

SEGUNDO.- Lectura y aprobación del acta N.º 005 de Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal del Cantón Guano, realizada el 10 de junio del 2026.

Señor Alcalde.- Indica, se pone a consideración del pleno del concejo el acta de sesión anterior a fin de que realicen alguna sugerencia u observación.

Señora Concejal Nely Llanga.- Señor alcalde, muy buenas tardes, compañeros concejales, arquitecto Ponce Vamos, buenas tardes, Doctor Richard. En este punto solamente doy por conocido el acta, una vez que recién me integré el día lunes.

Señor Alcalde.- Indica, de manera, señor concejal Alfredo Sepa.

Señor Concejal Alfredo Sepa.- Indica, señor alcalde, señores concejales, señores técnicos, muy buenas tardes con todos en ese punto también, doy por conocido por integrarme y principalizarme desde el día lunes.

Señor Concejal Juan Hidalgo.- Aprueba el acta.

Señor Concejal Edgar Herrera.- Aprueba el acta.

Señor Alcalde.- Indica, entonces aprobado el acta con las observaciones realizada por parte de los dos señores concejales.

Secretario.- Indica, Señor alcalde en el punto segundo, con lo manifestado por parte de la señora concejal Nely Llanga y el señor concejal Alfredo Sepa al encontrarse principalizándose en esta sesión, no aprueban el acta y si dan por conocido, el señor concejal Juan Hidalgo y el señor concejal doctor Edgar Herrera aprueban el acta en su totalidad. En consecuencia, se aprueba el acta de sesión extraordinaria de fecha 10 de junio de 2026.

TERCERO.- Conocimiento, análisis y resolución de la autorización de **LEGALIZACIÓN** Tramite No. 1861-E, proceso solicitado por el Sr. **RICARDO ADOLFO BORJA NOBOA con C.C. 090897232-6**, predio ubicado en el Sector Santa Rosa, Parroquia San Andrés, Cantón Guano, Provincia de Chimborazo. De conformidad con lo establecido en el Informe No 019-GADMCG-SC-COPR-SO-2026, de fecha 28 de julio del 2026, suscrito por la Comisión Permanente de Planificación y Obras Públicas Rurales, en calidad de presidente el señor concejal Francisco Hidalgo y Lic. María Duchi como integrante.

Señora Concejal Nely Llanga.- Indica, tengo una inquietud, estos puntos que esta suscribiendo el compañero concejal Francisco Hidalgo, pero no está presente. Esos dos puntos del punto tres y cuatro.

Señor Alcalde.- Indica, señor secretario indique quien nomas suscribe el documento.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUANO
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

=====



Secretario.- Indica, señor alcalde, para conocimiento de su autoridad y los señores concejales, este informe se encuentra suscrito por el señor concejal Francisco Hidalgo, en calidad del presidente y por la señora licenciada María Duchi como integrante, no se encuentra suscrito por el por el tercer miembro de esta comisión, el señor concejal Milton Bravo.

Señor Alcalde.- Indica, entonces sugiero que se suspenda para la próxima sesión, por no encontrarse ningún miembro de la comisión para que sustente el punto.

Señor Concejal Edgar Herrera.- Apoya la moción.

Señor Concejal Juna Hidalgo.- Apoya la moción.

Señora Concejal Nely Llanga.- Apoya la moción.

Señor Concejal Alfredo Sepa.- Apoya la moción.

Señor Alcalde.- Indica, entonces se suspende para la próxima sesión.

Secretario.- Indica, señor alcalde en el punto tercero, en razón de no encontrarse presente el señor presidente de la comisión, así como tampoco ninguno de sus miembros de la misma, se suspende el punto tercero que es la autorización de legalización al trámite número 1861-E, proceso solicitado por el Sr. RICARDO ADOLFO BORJA NOBOA con C.C. 090897232-6, predio ubicado en el Sector Santa Rosa, Parroquia San Andrés, Cantón Guano, Provincia de Chimborazo.

CUARTO.- Conocimiento, análisis y resolución de la autorización de **UNIFICACION DE LOTES**, al trámite N.º 3725-E, proceso solicitado por el Sr. **NELSON JORGE PEREZ MONTERO Y CONYUGE con C.C. 0601140791**, predio ubicado en el sector La Providencia, Parroquia La Providencia, Cantón Guano, Provincia de Chimborazo. De conformidad a lo establecido en el Informe No. 020-GADMCG-SC-COPR-SO-2026, de fecha 28 de julio de 2026, suscrito por el Sr. Francisco Hidalgo, presidente de la Comisión de Planificación y Obras Publicas Rurales, Sr. Milton Bravo y Lic. María Duchi como integrantes.

Señor Alcalde.- Indica, sugiero el mismo tratamiento por no encontrarse ningún miembro de la comisión.

Señor Concejal Edgar Herrera.- Apoya la moción.

Señor Concejal Juna Hidalgo.- Apoya la moción.

Señora Concejal Nely Llanga.- Apoya la moción.

Señor Concejal Alfredo Sepa.- Apoya la moción.

Señor Alcalde.- Indica, entonces se suspende también para la próxima sesión.

Secretario.- Indica, señor alcalde en el punto cuarto, al no encontrarse presente el señor presidente, y ninguno de los dos miembros de la comisión se suspende el tratamiento del punto cuarto, que es unificación, la autorización de unificación de lotes al trámite 3725-E solicitado por señor Nelson Jorge Pérez Montero y cónyuge, predio ubicado en el sector La Providencia, Parroquia La Providencia, Cantón Guano, Provincia de Chimborazo.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUANO
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

=====



QUINTO.- Conocimiento, análisis y aprobación del **FRACCIONAMIENTO PREDIAL FORZOSO RURAL**, trámite N° DP-FRACC-T-2026-906, solicitado por la **Sra. JENNY LISBETH VILEMA GAVILANEZ**, con C.C N° 0604054072, ubicado en el sector Langos La Inmaculada, Parroquia El Rosario, Cantón Guano, Provincia de Chimborazo. De conformidad con lo establecido el informe N° 052-GADMCG-CPOPU-SO-2026, de fecha 22 de julio del 2026, suscrito por el Sr. Edgar Herrera, Presidente Comisión de Planificación y Obras Publicas Urbanas, Sr. Juan Hidalgo y Sr. Milton Bravo como integrantes.

Señor Alcalde.- Concede la palabra al señor presidente de la comisión.

Señor Concejal Edgar Herrera.- Indica, en vista de que se ha realizado la inspección al lugar de los hechos con mis compañeros, miembros de la comisión al fraccionamiento predial, forzoso de Jenny Lisbeth Vilema Gavilánez, solicito que se le dé el trámite correspondiente de aprobación por cumplir con todos los requisitos establecidos dentro de la ley.

Señor Alcalde.- Indica, hay una moción, quien apoya la moción.

Señora Concejal Nely Llanga.- Apoya la moción.

Señor Concejal Juan Hidalgo.- Apoya la moción.

Señor Concejal Alfredo Sepa.- Apoya la moción.

Señor Alcalde.- Indica, aprobado por unanimidad.

Secretario.- Indica, señor alcalde en el punto quinto por unanimidad del pleno del concejo, se aprueba el **FRACCIONAMIENTO PREDIAL FORZOSO RURAL**, trámite N° DP-FRACC-T-2026-906, solicitado por la **Sra. JENNY LISBETH VILEMA GAVILANEZ**, con C.C N° 0604054072, ubicado en el sector Langos La Inmaculada, Parroquia El Rosario, Cantón Guano, Provincia de Chimborazo. De conformidad con lo establecido el informe N° 052-GADMCG-CPOPU-SO-2026, de fecha 22 de julio del 2026, suscrito por el Sr. Edgar Herrera, Presidente Comisión de Planificación y Obras Publicas Urbanas, Sr. Juan Hidalgo y Sr. Milton Bravo como integrantes.

(RESOLUCIÓN 005-2026-SE, DE FECHA 06 DE AGOSTO DEL 2026)

SEXTO.- Conocimiento, análisis y aprobación del Proyecto Integral Definitivo de las Subdivisiones Aprobadas en el Lote 4B "*Quintas del Sol*", de conformidad al Informe No. 054-GADMCG-CPOPU-SO-2026, de fecha 31 de julio de 2026, suscrito por el Dr. Edgar Herrera, Presidente de la Comisión de Planificación y Obras Publicas Urbanas, Sr. Juan Hidalgo y Sr. Milton Bravo como integrantes. Informe Técnico No. 0185-DG-PLANIFICACION-2026-CCA de fecha 16 de julio de 2026, suscrito por el Arq. Ramiro Ponce, Director de Gestión de Planificación y Arq. Pamela Mañay, Analista de Gestión de Planificación.

Señor Alcalde.- Concede la palabra al señor presidente de la comisión.

Señor Concejal Edgar Herrera.- Indica, en vista de que se ha seguido con el trámite respectivo para que cumplan con cada uno de los requisitos establecidos dentro de la ley y para mayor conocimiento de mis compañeros concejales, doy la palabra al arquitecto Ramiro Ponce para que les dé una explicación y tomar la resolución respectiva, porque ellos están aquí.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUANO
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



=====

Arq. Ramiro Ponce.- Indica, Sí, Señor alcalde, muy buenas tardes, señores concejales, señor síndico público presente, muy buenas tardes, efectivamente, sobre la petición que se realiza del proyecto denominado Quintas del Sol, se encuentra en el sector La Esperanza de La Parroquia San Andrés, del Cantón Guano, como ustedes ya conocen y he sido creyente en el sentido de que la dirección de planificación hizo la sugerencia para que estos fraccionamientos prediales que se fueron dados y aprobados en este sector, se lo tramite como un proyecto de urbanización para que sea aprobado mediante una ordenanza con la finalidad de que el promotor inmobiliario realice las obras de infraestructura, como ya es de conocimiento de ustedes al momento de aprobar los diversos fraccionamientos que se dieron en este sector, quedaron alrededor de 40 lotes de terreno con prohibiciones de enajenar hasta que el propietario cumpla con todas las obras de infraestructura, una vez que se aprobó ya el anteproyecto para el proyecto definitivo, se le solicitó al propietario que presente todos los estudios necesarios, como son el estudio hidrosanitario, el estudio eléctrico y el cronograma y presupuesto de las obras de infraestructura, con la finalidad que los técnicos de obras públicas y de la DIGESEP puedan realizar las actas de entrega provisional y definitiva de todas estas obras. Es por eso que se ha solicitado como proyecto definitivo y que este sea aprobado a través de una ordenanza. Ese es en sí, este el resumen del presente proyecto que se lo denomina ahora sí como proyecto integral definitivo de las quintas del Sol, ubicadas en mi sector de la Esperanza de la parroquia San Andrés del Cantón Guano. Esto en lo que puedo mencionar de una forma resumida en cuanto al proyecto.

Señora Concejala Nely Llanga.- Indica, tenga la bondad ahora necesitamos el análisis jurídico del señor síndico.

Señor Alcalde.- Concede la palabra al señor procurador síndico.

Abg. Víctor Hugo Erazo.- Indica, señor alcalde, señores concejales. Bueno, me voy a permitir tomar algunos minutos de su atención, voy a hacer una exposición en tres aspectos. El primer aspecto vendría a ser el momento político, el segundo aspecto, el momento técnico y el tercero y final es del aspecto económico. ¿Por qué político? Porque estos terrenos donde hoy es materia de análisis inicialmente fueron urbanos. Efectuaron procedimientos de subdivisiones urbanas, la municipalidad efectuó una consultoría, un PDOT, en el cual luego de las asambleas ciudadanas, porque fue efectuado por cada una de las parroquias, determinaron de que a criterio de los ciudadanos de que este sector ya no era urbano, si no es rural. Al momento de que efectúan de que es rural, obviamente el inmobiliario, el promotor inmobiliario, en cierta forma determina de que se le está afectando a sus intereses. Y razón de ello fue que nos ha demandado ante el centro de medición de la Procuraduría para poder determinar de que efectivamente eso debe mantenerse como urbano. Por cuanto todos los derechos son progresivos, siempre para adelante no deberían ser retroactivos. Entonces, eso en la parte en cierta forma política. Claro, en el mes de diciembre del 2025, luego de los informes presidido por la Comisión del Concejal Francisco Hidalgo, se aprobó la recategorización, es decir, lo que fue Urbano pasó a ser rural, pero catastralmente, pero de ahí en los certificados de gravamen a nivel de todo el cantón guano seguían siendo como urbanos, como lo que en su esencia era. Eso en la parte política. Ahora, en la parte técnica, si bien es cierto, luego de este antecedente si bien es cierto, el promotor inmobiliario a través de las subdivisiones quería efectuar un proyecto urbanístico, pero dadas las circunstancias, estábamos en un aspecto rural. La ordenanza del PDOT determina de que efectivamente no puede haber una urbanización en el ámbito rural, así lo determina la ordenanza del PDOT, lo cual promovió a que se vaya por el tema de una integración inmobiliaria, que eso sí estipula



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUANO
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



la ley de ordenamiento territorial. Y esta figura permite a que el promotor inmobiliario pueda unificar todo y comenzar a dar servicios públicos, para que el promotor inmobiliario no efectúe bajo resoluciones administrativas mediante fraccionamientos, este proyecto inmobiliario, porque es un proyecto inmobiliario se le se le efectuó o se le determinó de que tiene que presentar un proyecto integral, un anteproyecto que ya fue aprobado por Concejo. Ahora, es un proyecto general que es prácticamente algunas correcciones del anteproyecto y una vez que se apruebe el proyecto general, vamos al tema de la parte jurídica que vendría a ser es atar todos estos mecanismos a una ordenanza. Dicho de otra forma, es regularizar al promotor inmobiliario a que se ajuste a los condicionamientos de la municipalidad, si, para que el promotor inmobiliario no haga a buena voluntad y a buen criterio de él, obras de infraestructura, sino más bien con este procedimiento que se está haciendo es tratar de regularizar y poder sujetar a los condicionamientos. Ahora, para poder llegar nosotros a eso, nosotros tenemos un examen de la Contraloría General del Estado efectuado en el año 2021, que fue aprobado el 13 de septiembre de 2021. En este examen de Contraloría ya nos observa varios temas puntuales que hoy podríamos en cierta forma tratar de evitar con este mecanismo que hemos utilizado. Por ejemplo, la Contraloría nos está observando en ese entonces subdivisiones y urbanizaciones sin aprobación del Concejo. Estas subdivisiones, si mantenemos en el régimen que está, van a seguir siendo subdivisiones. Con el régimen que estamos implementando y estamos regularizando a través de un proyecto integral que va a cubrir las obras de infraestructura y más aún estamos ya regularizando el tema de las hipotecas. En este examen también nos observaron que la incorporación al régimen urbano sin ordenanza del Concejo Municipal. Esta ordenanza, ¿qué es lo que está permitiendo? ¿Qué es lo que ya vamos a tratar en el segundo punto, pero me adelanto. Esta ordenanza está diciendo, miren, señor promotor, usted cumpla con las obras de infraestructura y una vez que cumpla las obras de infraestructura, eso va a permitir al Gad municipal ratificarle como urbano o en su defecto regresar como rural, es decir, que esto queda supeditado aún criterio ya de promotor. No es que con esto estaban nosotros ya ratificando el tema urbano, sino estamos nosotros reuniéndonos todos los elementos para darle la característica de urbano. Y llegar a eso son las obras de infraestructura, qué es lo que está planteando dentro del proyecto integral. Otra de las observaciones es que no existió ni fueron entregadas obras de infraestructura a la municipalidad. En la ordenanza a nosotros ya estamos señalando de que todas las obras de infraestructura, tanto del agua como el tema de vías, todas las obras, el área verde, inclusive el área verde ya está entregada de municipio, todo eso va a formalizarse a nombre del Gad municipal, también nos dejan algunas recomendaciones dentro de este examen de Contraloría y dentro de estos nos está mencionando lo siguiente. Que la máxima autoridad dispondrá al director de planificación obras públicas, y agua potable, que previamente la aprobación definitiva de subdivisiones en centros poblados, urbanizaciones certifique la existencia de servicios públicos, como vías, agua potable, alcantarillado, energía. Pero eso es lo que estamos proveyendo a través de esto. Y de igual forma le están determinando varias observaciones, inclusive las varias verdes. Entonces, dicho, de otra forma, en el aspecto técnico, estamos tratando o vamos a regularizar todo el procedimiento y todo el aparataje que estás realizando el señor Quintas del Sol, el promotor inmobiliario a través del proyecto integral, a través de la ordenanza, poniendo las condiciones con las cuales se tiene que sujetar a favor delgado Municipal. Eso no implica que, una vez aprobado, ya se tenga que transformar al tema urbano. No. ¿Cuándo se va a transformar una vez que haga entrega de las actas, entrega recesión definitivas? Nuestro equipo técnico revisará, analizará y verificado, ahí se iniciará el otro procedimiento para poder efectivamente expandirle como suelo urbano. Para posteriormente no tener problemas y justificar por qué razón vamos al tema político, por qué razón si



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUANO
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



=====

ya determinaron una consultoría rural, pero ahora es urbano. Porque justamente porque ya tiene las obras de infraestructura. Esa es la parte técnica y ahora la parte económica que es la parte creería yo importante como es un proyecto inmobiliario, ya existe un informe técnico en el cual determina financieramente que pierde el Gad municipal si se ratifica como urbano versus a lo rural. Y efectivamente estamos hablando casi específicamente de 1 millón de dólares, que prácticamente eso, el Gad municipal podría entrar en cierta forma a perder, porque claro, el inmobiliario, el promotor inmobiliario se dedica a la actividad ya no va a tener que pagar plusvalías, trámites administrativos, planos, porque en sí, la parte rural no rige el plano de plusvalías ni todos los excedentes que se pueda cobrar. Entonces esos rubros sí son representativos para el Gad municipal, lo cual provoca a que el gas municipal regularice de las opciones y efectivamente siga, no deje de percibir los futuros ingresos que puedan percibirse. Entonces, con estos tres aspectos, considero y así lo está determinado en los informes que la unidad sindicatura considera procedente de que se continúe con la aprobación de este proyecto. Eso es en cuanto puedo decir, señor alcalde, señores concejales.

Señor Concejal Alfredo Sepa.- Indica, tengo una pregunta y si se esta cumpliendo con todos los documentos de lo que da la ley.

Abg. Víctor Hugo Erazo.- Indica, Sí, efectivamente, esto, insisto, ya fue aprobado un anteproyecto en el anteproyecto hicieron algunas observaciones, no de fondo, más de forma correcciones y entiendo que la comisión y existe un informe favorable porque ya se tuvo la reunión y ya cumplieron con todos los cumplimientos. Sí, existen informes por cada una de las dependencias municipales, en las cuales determina que están de acuerdo conformes a los lineamientos de la normativa y todo. Entonces, creería yo que por eso existe el informe y por eso es que estamos en el tema ya del punto de debate.

Señor Alcalde.- Indica, Gracias. ¿Algún señor concejal? Quiere tomar la palabra.

Señora Concejal Nely Llanga.- Indica, muchas gracias, doctor, ha sido muy claro en explicar que es un tema muy amplio y a veces no todos estamos bien empapados del asunto, pero sí es que usted garantiza que está cumpliendo con todos los requisitos correspondientes, como da la ley para no caer en errores. ¿Está cumpliendo con todo para poder seguir o sea que siga el paso correspondiente que siga el proceso, esa es mi pregunta, para dar paso, sí o no?

Abg. Víctor Hugo Erazo.- Indica, Sí, efectivamente el proyecto está contemplando con todos los aspectos técnicos legales. Todos sus aspectos técnicos, legales ya están recogidos en ordenanza, en la ordenanza ya está determinando los tiempos, porque no es que vamos a dejar al libre albedrío del promotor inmobiliario, entonces ya está considerando eso también de que una vez que se haga las entregas recepción, se iniciará los procedimientos para que el pleno del concejo mismo pueda probar y desarrollarle o ratificarle como expansión urbana, lo que hoy es Rural. Entonces, son mecanismos que se van a seguir dando, no es que esto ya está dicho, ya depende del promotor inmobiliario que cumpla, porque caso contrario, si no cumple, ya están 40 lotes hipotecados en favor del municipio. Y si es que en el caso de que no cumple el cronograma, no cumple los tiempos, no cumple con lo que está proponiendo y lo que está probado, efectivamente el municipio entrará a ejecutar esas hipotecas en favor del Gad municipal. Entrará a hipotecar y el Gad municipal entrará hacer la obra, pero prácticamente el promotor inmobiliario quedaría prácticamente en el aire, el área verde, de igual forma está dentro de los porcentajes que debe dejarnos es más, está dando el 18% y es 15%, las áreas comunales, dentro de la ordenanza también está estipulado que eso pasará a nombre del Gad



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUANO
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

=====



municipal, lo mismo las obras de infraestructura, las calles, entonces, aquí, si bien es cierto, es el tema político, que es lo que sí es angustiante, por eso me he permitido dividir, pero para poder contrarrestar al tema político es del tema técnico y más aún cuando existen informes técnicos, económicos en los cuales se va a poder determinar el costo o edificio.

Señor Concejal Alfredo Sepa.- Indica, señor alcalde en ese punto, no tengo conocimiento que soy recién integrante y sostengo mi voto.

Señor Alcalde.- Indica, cuando se someta a votación ahí le damos la palabra.

Señor Concejal Juan Hidalgo.- Indica, en realidad, sobre estas de Quintas del Sol, hemos venido tratando meses atrás de poder primeramente poder cuidarnos todos nosotros haciendo las cosas bien y legal, para no poder caer en glosas u observaciones de la Contraloría. Y en base a eso existe un examen de contraloría que estamos siguiendo paso por paso. Entonces, he escuchado el informe técnico de parte de planificación, el informe jurídico que es el representante legal de la institución, que gracias, señor síndico, nos cuida también para no caer en esto de contraloría, porque ellos son los únicos que tienen conocimiento el 100%, podría yo decir, como bien lo decía para realizar el proyecto definitivo, debemos nosotros mediante una ordenanza para el cual por medio de la ordenanza, los 40 lotes que dice que se vaya a dejar de garantía, las obras de infraestructura. Entonces nosotros debemos ir paso por paso, como decía no está dicho, ya todos tenemos que dar seguimiento a la carpeta para que cumpla con todos los requerimientos del examen de Contraloría y poder avanzar, porque caso contrario también como municipio vamos a ser perjudicados en esto de más de 1 millón de dólares que decía en caso que vuelva a ser rural.

Señor Alcalde.- Indica, solamente para aclarar al señor concejal. Se trata de un predio que se está urbanizando en el sector de San Andrés, arribita del estadio de San Andrés. Entonces, antes era urbano. Pero hay un aspecto político ahí con una consultoría, le ponen como rural. Pero ahora ya está haciendo las obras de infraestructura, está poniendo agua, alcantarillado, aceras, bordillos, adoquinado, luz eléctrica. Y aparte de eso se va a beneficiar la municipalidad alrededor de 1 millón de dólares, si esos ingresos se dan cuando sea urbano, pero si hacemos lo rural, como ahora está, vamos a perder ese millón de dólares. Entonces nosotros tenemos que actuar de manera responsable, lo que quiere el municipio es ingresos propios, con ese millón de dólares, las obras a ¿dónde van? las obras para las parroquias y el Cantón. Entonces, no podemos perder, entonces, nosotros hemos hecho con la modesta experiencia, modesta capacidad, y hemos escuchado al director por qué son los responsables directos que dan el criterio técnico y el criterio jurídico. Nosotros como concejo aprobamos lo que ellos dicen. Hablemos, bueno no hablemos porque está bien hecho, es el criterio de nosotros, si queremos que venga más plata al municipio, hay que aprobar esto. Si no queremos, pues ya no queremos nomas pues. Ahí sí, en las actas queda ahí asentado y lo que nos juzgará es Dios y el pueblo nada más, señor concejal.

Señor Concejal Alfredo Sepa.- Indica, como tenemos nosotros nuestros técnicos que ellos nos saque adelante a nuestro municipio y no caer en errores.

Señor Alcalde.- Indica, entonces, al contrario, este día es bien importante señor concejal, porque de aquí de pronto puede salir unos 10 y 20 mil dólares para Chocaví, sería bueno, unos 20 o 30 para San Gerardo, porque ¿qué quieren las comunidades?, quieren obras, y dónde quieren que saque, esta es la autogestión. Para eso es nosotros como entes de fiscalización y como concejo apoyar a la gestión para



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUANO
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

=====



que haya ingresos propios. Entonces, de ahí se tiene plata para las obras. Entonces no hay ningún problema, no tengo ningún problema, mejor apoyen de acuerdo a su criterio, a la final es su criterio, pero yo estoy sumamente de acuerdo, estoy complacido de que esto ya se haga una realidad porque ya de acuerdo cuando ya se legalice todo, vendrán recursos para la municipal, Dios quiera que sea antes que salgamos, entonces ahí sí podemos decir, vea, de un poco más para obras acá y claro, obviamente porque hay recursos. Esa a la aclaración.

Señor Concejal Edgar Herrera.- Indica, sí señor alcalde luego de la explicación tanto técnica como jurídica al punto seis de la presente convocatoria, solicito que el mismo se le dé el tratamiento de las Quintas del Sol para que sea aprobada en esta sesión.

Señor Alcalde.- Indica, ¿Cómo sería su emoción? Señor concejales.

Señor Concejal Edgar Herrera.- Indica, luego, luego, de haber debatido aquí en la sesión de dar el informe técnico y jurídico a conocimiento de todos los concejales, solicito que se le dé trámite respectivo y la aprobación correspondiente del Proyecto Integral Definitivo de las Subdivisiones Aprobadas en el Lote 4B "*Quintas del Sol*", de conformidad al Informe No. 054-GADMCG-CPOPU-SO-2026, de fecha 31 de julio de 2026, suscrito por el Dr. Edgar Herrera, Presidente de la Comisión de Planificación y Obras Publicas Urbanas, Sr. Juan Hidalgo y Sr. Milton Bravo como integrantes. Informe Técnico No. 0185-DG-PLANIFICACION-2026-CCA de fecha 16 de julio de 2026, suscrito por el Arq. Ramiro Ponce, Director de Gestión de Planificación y Arq. Pamela Mañay, Analista de Gestión de Planificación.

Señor Alcalde.- Indica, en qué sentido quedaría la moción señor secretario.

Secretario.- Indica, señor alcalde el señor concejal Edgar Herrera a mocionado que se apruebe el Proyecto Integral Definitivo de las Subdivisiones Aprobadas en el Lote 4B "*Quintas del Sol*", de conformidad al Informe No. 054-GADMCG-CPOPU-SO-2026, de fecha 31 de julio de 2026, suscrito por el Dr. Edgar Herrera, Presidente de la Comisión de Planificación y Obras Publicas Urbanas, Sr. Juan Hidalgo y Sr. Milton Bravo como integrantes. Informe Técnico No. 0185-DG-PLANIFICACION-2026-CCA de fecha 16 de julio de 2026, suscrito por el Arq. Ramiro Ponce, Director de Gestión de Planificación y Arq. Pamela Mañay, Analista de Gestión de Planificación. Oficio No. 1070-SMG-2026, de fecha 21 de julio del 2026, suscrito por el Abg. Víctor Hugo Erazo Procurador Sindico, lo solicitado señor alcalde.

Señor Alcalde.- Indica, esta a consideración, ¿Quién apoya la moción?

Señora Concejal Nely Llanga.- Indica, apoyo la moción una vez que hemos escuchado claramente y satisfactoriamente el análisis del Arq. Ramiro Ponce y del señor Procurador Sindico.

Señor Concejal Juan Hidalgo.- Apoya la moción.

Señor Concejal Alfredo Sepa.- Apoya la moción.

Señor Alcalde.- Indica, por unanimidad aprobado señor secretario.

Secretario.- Indica, señor alcalde en el punto sexto por unanimidad del pleno del concejo se aprueba Proyecto Integral Definitivo de las Subdivisiones Aprobadas en el Lote 4B "*Quintas del Sol*", de conformidad al Informe No. 054-GADMCG-CPOPU-SO-2026, de fecha 31 de julio de 2026, suscrito



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUANO
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

=====



por el Dr. Edgar Herrera, Presidente de la Comisión de Planificación y Obras Publicas Urbanas, Sr. Juan Hidalgo y Sr. Milton Bravo como integrantes. Informe Técnico No. 0185-DG-PLANIFICACION-2026-CCA de fecha 16 de julio de 2026, suscrito por el Arq. Ramiro Ponce, Director de Gestión de Planificación y Arq. Pamela Mañay, Analista de Gestión de Planificación. Oficio No. 1070-SMG-2026, de fecha 21 de julio del 2026, suscrito por el Abg. Víctor Hugo Erazo Procurador Sindico.

(RESOLUCIÓN 006-2026-SE, DE FECHA 06 DE AGOSTO DEL 2026)

SEPTIMO.- Conocimiento, análisis y aprobación en primer debate la ***“ORDENANZA QUE REGULA EL PROYECTO INMOBILIARIO QUINTAS DEL SOL. UBICADO EN EL SECTOR LA ESPERANZA DE LA PARROQUIA SAN ANDRES DEL CANTON GUANO, MEDIANTE LA INTEGRACION INMOBILIARIA”*** de conformidad al Informe No. 054-GADMCG-CPOPU-SO-2026, de fecha 31 de julio de 2026, suscrito por el Dr. Edgar Herrera, Presidente de la Comisión de Planificación y Obras Publicas Urbanas, Sr. Juan Hidalgo y Sr. Milton Bravo como integrantes. Oficio No.1070-SMG-2026, de fecha 21 de julio del 2026, suscrito por el Abg. Víctor Hugo Erazo, Procurador Sindico.

Señor Alcalde.- Concede la palabra al señor presidente.

Señor Concejal Edgar Herrera.- Indica, en vista que los compañeros concejales son están como suplentes. Solicito que haga nuevo análisis de esto al arquitecto Ponce y al señor síndico. En conclusiones, no, para que de esa manera al señor doctor Erazo, para de esa manera aprobar Señor doctor, para conocimiento de los compañeros, tenga la bondad y con eso damos el trámite respectivo y la aprobación correspondiente.

Abg. Víctor Hugo Erazo.- Indica, efectivamente me voy a permitirles exponer la ordenanza al borrador de la ordenanza que se ha pasado y que sigo trabajada en la comisión y que data y recoge todo todos estos elementos, pero ya en una parte jurídica y técnica, jurídica porque ya estamos encasillando en cada una de las recomendaciones de la Contraloría, técnica porque estamos ya determinando qué debe hacer el promotor inmobiliario que debe ajustarse a los planos aprobados, a todo los elementos y monumentos. Entonces, de ahí que el título de la ordenanza es que regula el proyecto inmobiliario Quintas del Sol, ubicado en sector Esperanza de la parroquia de San Andrés, mediante la integración inmobiliaria. Esta integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento de planeamiento urbanístico por iniciativa pública y privada. Esto en cierta forma, estamos nuevamente reorganizando para que para los fines urbanísticos. Eso yo les decía, luego de las altas recepción definitiva que va a justificar por qué vamos a pasar de una categoría a otra categoría. Es este tema del inmobiliario, está estipulado qué lotes componen porque son varias subdivisiones, los que ha hecho el señor inmobiliario y estamos determinando que son doce lotes lo que compone este proyecto. Estamos determinando el área, la superficie, las coordenadas, estamos también determinando cuál es el tema, la característica por cada uno de los predios. Sí, las superficies, linderos, también estamos determinando el área verde que prácticamente está dejando el 18.08% la ley determina el 424 del Cootad determina y establece el 15% del área útil, está dejando el 18%. Eso ya está en favor del Gad municipal, el área verde. También estamos hablando sobre las garantías y ahí estamos hablando de los 40 lotes en donde están ya ubicados e inclusive ya están catastrados e inscritos a nombre del



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUANO
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

=====



municipio estos 40 lotes. Estas garantías van a servir para que el promotor inmobiliario cumpla al pie de la letra con lo que estamos aprobando, con las calles, con las obras de infraestructura. También estamos estableciendo el cronograma de trabajo que nos va a permitir poder controlar en tiempos al promotor inmobiliario. También estamos poniendo la condición suspensiva para el cambio de uso de suelo, que dicho de otra forma, si es que no existen las obras de infraestructura básica y la suscripción de acta entrega a recepción provisional y acorde y conforme al Gad municipal, no puede existir ningún tipo de cambio de uso de suelo. Así estamos hablando en el artículo 7 que claramente para poder sujetarnos, también estamos hablando sobre la ejecución y control de las obras de infraestructura para que la dirección de obras públicas pueda, en cualquier momento realizar inspecciones a este tipo de actividades, controlando de que se ejecuten conforme a los planos. De igual forma, estamos manifestando los plazos y la entrega a la municipalidad que deben realizarse, esto en base al cronograma está más o menos para septiembre, a finales de septiembre que de este año, tendrían que entregar, están subiendo el cronograma. Entonces estamos hablando sobre la entrega de recepción provisional y ahí tendrían que pasar seis meses para la entrega de recepción definitiva, 180 días para que el Gad municipal pueda en ese trayecto verificar si están o no están acorde, aquí viene el tema de las multas y las garantías que prácticamente se le aclara al proyectista que eran hipotecados 40 lotes en favor del Gad municipal y que al no efectuar las obras infraestructura en la presente ordenanza, estas serán efectuadas en favor del Gad municipal, estamos hablando sobre las multas, sobre los días de retraso en que no pueda entregar el 1 por mil del 10% del monto que se ha ejecutado la obra. Estamos estableciendo ya a la instancia del uso de suelo que quedaría a criterio del Concejo Municipal en una sesión de Concejo para que pueda efectuar la expansión urbana, una vez que claro, recibamos todos este tema, estamos estableciendo las sanciones, en el caso de que no cumplan. Estamos estableciendo inclusive ya el tema de los documentos, los documentos tributarios que se puede abrir para poder hacer todo este ejercicio. Disposiciones transitorias y generales que da la factibilidad para que así como el promotor inmobiliario efectuado pueda de ahí mismo autoabastecerse y poder seguir con las obras de infraestructura. Entonces eso es en sí, lo que contempla la ordenanza, señor alcalde, señores concejales.

Señor Alcalde.- Concede la palabra al señor presidente de la comisión.

Señor Concejál Edgar Herrera.- Indica, en vista de que ha sido claro, el señor síndico al manifestar la inquietud de mis compañeros, la mía mismo, solicito de que en primera instancia se apruebe, la *"ORDENANZA QUE REGULA EL PROYECTO INMOBILIARIO QUINTAS DEL SOL. UBICADO EN EL SECTOR LA ESPERANZA DE LA PARROQUIA SAN ANDRES DEL CANTON GUANO, MEDIANTE LA INTEGRACION INMOBILIARIA"* de conformidad al Informe No. 054-GADMCG-CPOPU-SO-2026, de fecha 31 de julio de 2026, suscrito por el Dr. Edgar Herrera, Presidente de la Comisión de Planificación y Obras Públicas Urbanas, Sr. Juan Hidalgo y Sr. Milton Bravo como integrantes. Oficio No.1070-SMG-2026, de fecha 21 de julio del 2026, suscrito por el Abg. Víctor Hugo Erazo, Procurador Síndico.

Señor Alcalde.- Indica, bien hay una moción e indicar que para continuar con el proceso de cambio de uso de suelo de la urbanización, esta ordenanza se debe aprobar, lo fundamental es que hasta septiembre tienen plazo para entregar las obras de infraestructura, repito, lo que es agua, alcantarillado, luz eléctrica, aceras, bordillos, adoquinado, que quede al 100% hasta septiembre, caso contrario, ustedes ven que son 40 lotes que está hipotecado o está como garantía. Entonces tenemos todas las de ganar nosotros. Y tenemos que apoyar para tratar de que ya se pueda ya que paguen como



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUANO
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



urbano, el impuesto, tasas, plusvalías, compraventas, así como urbano, porque ahí se gana más plata para la municipalidad y de ahí será la provisional, pasará seis meses, será hasta abril, será la definitiva. Entonces, estamos a tiempo para recuperar todo el recurso Dios quiera que sea en este año, máximo y próximo para poder ocupar esa plata. Entonces hay la moción del señor concejal que se apruebe en primer debate la ordenanza, quien apoya esa moción.

Señor Concejal Juan Hidalgo.- Indica, sí, de mi parte, señor alcalde, se ha escuchado claramente el informe jurídico sobre la ordenanza que regula el proyecto inmobiliario Quintas del Sol, para el cambio y uso de suelo, entonces de mi parte tenemos que aprobar porque ya el proyecto definitivo ya aprobamos, y para dar continuar la carpeta, de mi parte que se apruebe el primer debate, apoyo la moción.

Señora Concejal Nely Llanga.- Indica, yo también escuchando todo lo que ha manifestado el doctor síndico y está cumpliendo con todo lo que requiere la ley, entonces no podemos dar largas al asunto como municipio, igual como dice usted manifiesta, son también beneficios económicos que de paso va a beneficiar a nuestras parroquias también, entonces apoya la moción del doctor Herrera.

Señor Concejal Alfredo Sepa.- Indica, de mi parte también como ya han explicado los señores técnicos, entonces estamos claramente el tema, apoyo la moción.

Señor Alcalde.- Indica, en tal sentido señor secretario aprobado por unanimidad.

Secretario.- Indica, señor alcalde de conformidad a lo que establece el COOTAD y el artículo 58 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal de Guano, con una votación ordinaria, por unanimidad del pleno del concejo se aprueba en primer debate la ***"ORDENANZA QUE REGULA EL PROYECTO INMOBILIARIO QUINTAS DEL SOL. UBICADO EN EL SECTOR LA ESPERANZA DE LA PARROQUIA SAN ANDRES DEL CANTON GUANO, MEDIANTE LA INTEGRACION INMOBILIARIA"*** de conformidad al Informe No. 054-GADMCG-CPOPU-SO-2026, de fecha 31 de julio de 2026, suscrito por el Dr. Edgar Herrera, Presidente de la Comisión de Planificación y Obras Públicas Urbanas, Sr. Juan Hidalgo y Sr. Milton Bravo como integrantes. Oficio No.1070-SMG-2026, de fecha 21 de julio del 2026, suscrito por el Abg. Víctor Hugo Erazo, Procurador Síndico.

(RESOLUCIÓN 007-2026-SE, DE FECHA 06 DE AGOSTO DEL 2026)

OCTAVO. - Clausura.

Señor Alcalde.- Indica, en vista que hemos tratado todos los puntos del orden del día dejo clausurado la presente sesión muy amable, muchas gracias. Siendo las 16h00.

Lo certifico.



Abg. Richard Chávez G.

SECRETARIO DEL CONCEJO

