



**ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO PERIODO 2019-2023**

**N°. 01- 28 de enero del 2022**

En el Cantón San Juan Bosco, Provincia de Morona Santiago, a los veintiocho días del mes de enero del año dos mil veinte y dos, siendo las dieciséis horas con treinta minutos, se da inicio a la sesión Extraordinaria del Concejo Administración 2019-2023, previa convocatoria del Sr. Jhoni Bolívar Chacón Maldonado Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco, y presidida por el titular, con el siguiente orden del día: **01.- Constatación del Quórum.** Se constata la presencia de los señores Concejales: Oswaldo Córdova, Sra. Jocelin Siguenza Marín, Sr. Hernán Shirapa, CPA. Beatriz Tapia Ruiz, Sr. Víctor Valverde Cabrera; y, Sr. Alcalde Bolívar Chacón Maldonado, actúa la Abg. Rosa Romero Benavides, Secretaria del Concejo **02.- Instalación de la sesión.** Toma la palabra el señor Alcalde, quien, con un saludo a todos los presentes y dando la bienvenida al Sr. Hernán Shirapa, quien está ejerciendo el cargo de Concejel, en virtud que la Concejel Lorena Córdova, se encuentra justificando su inasistencia con certificado médico por estas enfermedades del COVID, que a afectado a muchas personas deja instalada la sesión al existir el quórum reglamentario. **03.- Aprobación del orden del día,** seguidamente se procede con la votación: Concejala Oswaldo Córdova, Aprobado, Concejala Jocelin Siguenza Marín, Aprobado, Concejel Hernán Shirapa, aprobado, Concejala Beatriz Tapia Ruiz, Aprobado, Concejel Víctor Valverde Cabrera, Aprobado, Alcalde señor Bolívar Chacón Maldonado Aprobado, **4.- Análisis y Aprobación del Concejo a la Reforma de la Ordenanza de Aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón San Juan Bosco, Provincia de Morona Santiago, en relación a la alineación de los PDOT con el nuevo, Plan Nacional de Desarrollo “ Plan Nacional de Desarrollo” Plan de Creación de Oportunidades 2021-2025” ( Primera Discusión) según oficio sin N° 026 de fecha 27 de enero del 2022, suscrito por el Arq. Freddy Maldonado, DIRECTOR DE PLANIFICACION, y autorizado por el Sr. Alcalde,** Toma la palabra el señor Alcalde y pide al arquitecto Fredy Maldonado, Director de Planificación, que explique sobre el punto de orden si hay algo que corregir se analizara con la parte técnica, el arquitecto Maldonado toma la palabra y manifiesta que la finalidad de esta Ordenanza es para tratar sobre el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del suelo, como indica en el oficio circular número CMC- 2021 0817 UF, suscrito por el Concejo de competencias en él nos ha establecido algunas sesiones para realizar la alineación del PDOT al nuevo plan de Desarrollo Nacional, creación de oportunidades 2021-2025 en el cual se ha asistido a las sesiones el día 15 y 22 de diciembre de 2021, 12, 19 y 26 de enero del 2022, la mismas que ha sido una especie de talleres que nos iban guiando como se debería hacer la alineación del PDOT al nuevo Plan de Desarrollo en este caso como resultado tenemos la matriz como anexo y por consiguiente la ordenanza en si con la lineación del PDOT al nuevo Plan de Desarrollo, de igual manera se hace algunas reformas en algunos artículos de la ordenanza de la actualización del PDOT y el PUGS del cantón San Juan Bosco como ustedes podrán ver en la ordenanza se establece algunas directrices en cuanto a requisitos para aprobación y calificación de lotizaciones menores y fraccionamientos agrícolas, igual en cuanto a requisitos para documentos en caso de aprobación de planos que están establecidos de acuerdo a la realidad del cantón, también se establece bajo pedido de la ciudadanía y solucionar algunos temas en inconvenientes que hemos venido teniendo últimamente se ha planteado unos artículos que se pueden regularizar predios con superficies inferiores a las que están determinadas en el PUGS tomando algunas consideraciones técnicas que están establecidas en la ordenanza, de igual manera en cuanto a las márgenes de protección de los ríos y quebradas que ustedes pudieron observar en la propuesta de ordenanza, esto se toma en referencia de igual manera por algunos inconvenientes que vienen suscitando al momento de hacer algunas actualizaciones de terrenos, anteriormente se habían con algunas márgenes y últimamente se habían cambiado en este caso se ha tomado en consideración los anchos de ríos y quebradas y los cursos de agua en este caso se plantea la mayoría lo que establece el PUGS y se hace algunas variaciones tomando en consideraciones técnicas en base a la clasificación de stand que se explica en la ordenanza, toma la palabra la concejal Beatriz y manifiesta que tienen una duda en el artículo 4 donde dice modifíquese el artículo 156 de los cerramientos, allí me parece que falta establecer el tiempo en el que van ejecutar el cerramiento, estaba revisando en la ordenanza



anterior que analizamos en la ficha uno de marzo de la sesión de concejo en el artículo 156 aquí si determina un plazo, aquí dice el plazo para construir los cerramientos será de 30 días, yo estaba conversando con la compañera a ver si cumplen y la mayoría de gente no cumplimos más bien quisiera poner a consideración a ver si ponemos un tiempo mayor para que todos puedan cumplir, el Arquitecto en respuesta a esta inquietud manifiesta que haciendo un análisis de manera personal y poniéndonos en lugar de los usuarios el artículo 4 en la ordenanza anterior establece que todos los predios urbanos deben ser cerrados con paredes de hasta 2.5 metros en este caso estamos hablando con paredes de bloque o ladrillo técnicamente no se considera factible, se va ver una ciudad sin el ornato adecuado para la zona en la cual está emplazado San Juan Bosco por eso se plantea que los cerramientos y los polígonos de intervención urbanos sean en su totalidad visibles o puedan tener un formato establecido de que a partir de un metro de altura que puede ser con algún tipo de muro visible y en cuanto al tema de tiempo si bien es cierto el momento que se aprueba la ordenanza se tiene que notificar de acuerdo a lo que se está planteando en el artículo en la reforma es que a partir de que se apruebe la ordenanza se dé cumplimiento en este caso al polígono de intervención uno que es el central se tendría que hacer las notificaciones para que puedan cerrar provisionalmente, la concejala Beatriz manifiesta, aquí dice el polígono uno y el resto es opcional, el arquitecto explica que a lo mejor no todas las personas tengan los recursos suficientes para cerrar terrenos fuera del polígono uno la mayoría de terrenos son con frentes grandes que económicamente no se la gente pueda cubrir, la concejala Beatriz manifiesta que por eso mi sugerencia que si vale determinar el plazo para que la gente cumpla ahora ya entre en vigencia y ahora que plazo tiene, el arquitecto manifiesta que el plazo se fijaría en la notificación, la concejala Beatriz manifiesta que el plazo debería ir en la ordenanza para que la gente cumpla, el señor Alcalde manifiesta que si se podría considerar el plazo, toma la palabra el concejala Víctor Valverde manifestando que en el artículo tres de las denominaciones de los márgenes de protección y también de equipamientos recreacionales tales como parques, parque lineal tales como realizar los estudios de pre factibilidad técnica las condiciones necesarias para su construcción y de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza, aquí me hace pensar que se restringe seguir construyendo los parque lineales que estamos promocionando como Municipio en todo caso sería más abierto llevar de la mano con Gestión Ambiental, el arquitecto explica que lo que aquí dice es que se tiene que tener los estudios para poder intervenir en estos lugares y aquí donde dice estudios de prefactibilidad técnica incluye todos los estudios arquitectónicos, estructurales, hidro sanitarios, eléctricos, ambientales y los que se necesite para ejecutar una obra, continua el concejala Valverde donde dice márgenes de protección de las vías estatales se define de acuerdo a lo que establece el Ministerio de Transporte y Obras Públicas en base a la ley de caminos lo cual establece en el margen de protección de la vía de 25 metros a partir de este se podrá construir ¿a partir de donde comienza los 25 metros? El arquitecto explica que es a partir del eje de la vía, también donde dice los márgenes de protección descritos en el presente artículo no podrán formar parte de las áreas verdes comunales o de participación Municipal, el arquitecto explica que es en el caso cuando existe una lotización en el artículo 424 y 470 de COOTAD establece áreas verdes y áreas comunales un ejemplo si algún propietario de un predio quiere hacer una lotización estas márgenes sancionados no podrán ser parte de esas áreas verdes que es del 15 por ciento que establece el COOTAD, sería las áreas de protección mas el 15 por ciento que establece el COOTAD, en los requisitos y en la ordenanza que no se modifican algunos artículos hacen referencia a este tema y aquí se ratifica tal vez anteriormente no se hizo caso a la ley y se permitió este tipo de fraccionamiento, el Concejala Valverde sugiere adjuntar el párrafo que diga ``según estipula el COOTAD`` para que tenga más sustento la parte técnica, también en el artículo 6 dice modifíquese el artículo 28 habla de los requisitos de la limitación del suelo, de la aprobación del plano, de lotizaciones mayores y hay un punto adicional que dice ``y demás aprobaciones o permisos que no se consideren en la presente ordenanza de acuerdo a la necesidad de la Municipalidad esta palabra dejaría abierto, el arquitecto explica que se deja así porque hay un caso en el cual nos piden una habilitación del suelo que es para las concesiones mineras que nos llegó un oficio en este caso hay que emitir este certificado que se llama IPOS antes se llamaba línea de fábrica por eso queda abierto porque no podemos en una ordenanza tener todos los permisos o habilitaciones del uso del suelo que se puedan dar en el cantón, el artículo 9 tiene la finalidad de dar cumplimiento al artículo 470 del COOTAD y también la disposiciones generales de la LOTUS la tercera establece que cada lotización o proyectista tiene que dar todos los servicios básicos a la lotización por ejemplo alguna lotización que se aprobó aquí y tenga problemas de servicios básicos no es responsabilidad del Municipio si no de acuerdo a la ley quien debería construir todo estos servicios básicos es el propietario entonces con esta garantía el



Municipio si en caso no cumpliera con lo que establece la ley el Municipio podría ejecutar estas obras para dar servicio a esta lotización, continua el concejal Valverde considerando que en nuestro medio muchas de las personas a veces hacen una lotización para vender un sitio que alguien quiere, el arquitecto aclara que estas lotizaciones hablan de suelo urbano y si es que se permite una lotización sin los servicios básicos quien va a tener responsabilidad, primero quien aprobó la lotización luego el Municipio de brindar todos los servicios básicos a estas lotizaciones que son de carácter privado, no son públicas y la ley es clara y hay que cumplir porque las responsabilidades van a caer sobre nosotros, el concejal Valverde manifiesta que en nuestro medio hay varias lotizaciones que no están cubiertas con los servicios básicos pero también con eso se trunca a las personas quienes quieren hacer una división parcelaria, eso se ha visto en ciudades que si se da cumplimiento pero en nuestro medio si se pone difícil esta situación al no cumplir permite efectivizarse la garantía y dar cumplimiento al servicio y esta garantía será según la evaluación de la lotización, el arquitecto explica que es de acuerdo al cronograma valorado respectivo, también hay una palabra de corregir en el artículo 12 que dice pedio debería ser predio, en el artículo 13 habla de la aprobación de lotización de 12 a 10 hectáreas el tema de regional centro sur no debería de considerarse solamente el estudio aprobado por la empresa eléctrica también se ve un poco tedioso el estudio hidro sanitario aprobado por la Dirección de Gestión de obras públicas y presentar la garantía, el arquitecto explica nuevamente que en el artículo 9 habla sobre los permisos de construcción y establece varios requisitos y en el artículo 14 y 13 que es netamente de lotizaciones urbanas se ratifica como requisito que se presente esta garantía para dar paso a la venta en sí de los lotes una vez que cumplan con los servicios básicos se da paso a la venta según la disposición tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión del Suelo, el concejal Valverde sugiere eliminar la palabra metropolitano, también dice por consiguiente los resultados de esas lotizaciones queda prohibido su venta hasta la construcción de los servicios básicos eso lo que le decía anteriormente si hace la lotización y no ha cumplido con todo los servicios, yo entiendo que la ley es así pero tenemos que basarnos y flexibilizarlos un poco en base a nuestro medio porque eso también es una crítica fuerte para el GAD Municipal, el arquitecto manifiesta que esa propuesta por parte de usted señor concejal es imposible de la dotación de servicios básicos ya que el Municipio a futuro va a sufrir alguna sanción por no cumplir la normativa, interviene el señor Alcalde y manifiesta que se entiende que hay algunas cosas que son engorrosas pero lamentablemente que podemos hacer si la ley esta así, no podemos ir por encima de la ley, es penoso pero no podemos hacer más, el arquitecto aclara que las lotizaciones se hacen con fines de lucro en este caso podrían manejar con algún tipo de compromiso de compra venta mas también depende del urbanizador y proyectistas cómo se maneja para que con esos montos ellos puedan ejecutar las obras de servicios básicos, el concejal Valverde hace una consulta que probabilidad habría si en caso una lotización de 20 lotes de los cuales ya está hecha la partición y queda ya fuera de los beneficios que pasaría al GAD Municipal los predios que por lotización le corresponde al GAD Municipal si se llega a un consenso de pronto para que el GAD Municipal preste los servicios básico a cambio de uno o dos lotes de pronto para poder cumplir como dice la ley el arquitecto explica que justamente la disposición tercera dice que no se podría dar como venta los lotes sin embargo seria de plantear algún tema, esos dos lotes serian como la garantía no se podría hacer algún convenio entre el Municipio y el proyectista, el concejal Valverde también manifiesta sobre el artículo 15 que habla sobre el estudio hidro sanitario, estudio geo técnico y mecánica de suelos aprobado por la Dirección de Gestión de Obras Públicas y el Estudio estructural, yo creo que estos requisitos principalmente seria considerando que en San Juan Bosco se va a construir un edificio de 5 o 7 o más pisos, el arquitecto explica que no necesariamente para una construcción se necesita un estudio geológico o estructural en este caso puede existir un lote que tenga problemas de geológicos que tal vez el dueño no se dé cuenta mediante un estudio que se realiza se determina aquí no hay como hacer un asentamiento de viviendas porque simplemente al momento que tiene un asentamiento geológico las viviendas van a fracasar y el que va a ser afectado van a ser los dueños los que venden estos lotes y después el Municipio por aprobar algo que no tiene estudio o un sustento para poder ejecutar una obra, por lo tanto yo considero que es pertinente este requisito viendo la zona donde está emplazado San Juan Bosco hay muchos lugares que tienen restricciones por pendientes, algunos lugares tiene fallas geológicas, el Concejal Valverde manifiesta que en el artículo 16 habla de los requisitos y aprobación del fraccionamiento agrícola, ¿sería solamente de fraccionamiento agrícola o rural? El arquitecto aclara que los fraccionamientos se clasifican por suelo Urbano y suelo rural pero ya en tema de fraccionamiento es netamente en agrícola porque las áreas que están permitidas de acuerdo al Plan de Uso del Suelo son áreas productivas, toma la palabra la Abg. Rosa Romero, Secretaria



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL**  
**SAN JUAN BOSCO.**



del Concejo y y manifiestas con estas aclaraciones del arquitecto Fredy Maldonado voy a proceder a tomar votación, por orden Alfabético, Concejales Oswaldo Córdova, aprobado, Concejales Jocelin Siguenza Marin, Concejales Hernán Shirapa Aprobado, Concejales Beatriz Tapia Ruiz, Aprobado, Concejales Víctor Valverde Cabrera, aprobado, Alcalde señor Bolívar Chacón Maldonado Aprobado, en consecuencia queda aprobado por unanimidad del Concejo en pleno en Primera Discusión la Reforma de la Ordenanza de Aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón San Juan Bosco, Provincia de Morona Santiago, en relación a la alineación de los PDOT con el nuevo, Plan Nacional de Desarrollo “ Plan Nacional de Desarrollo” Plan de Creación de Oportunidades 2021-2025” **5.- Clausura.** – Toma la palabra el señor Alcalde y agradece por la presencia de todos los concejales y deja clausurado la sesión, siendo 17h00, para constancia de lo actuado firma el Alcalde y Secretaria de concejo.

Sr. Jhoni Bolívar Chacón Maldonado.  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE SJB**



**SECRETARIA DEL CONCEJO**

