



Acta No. 157

1 **TRANSCRIPCIÓN MAGNETOFÓNICA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE CONCEJO**
2 **MUNICIPAL DE FECHA 19 DE MARZO DE 2026.**

3 En la ciudad de Pedro Vicente Maldonado, cantón del mismo nombre, provincia de Pichincha,
4 a los diecinueve días del mes de marzo del año dos mil veintiséis, siendo las quince horas, se da
5 inicio a la presente Sesión Ordinaria del Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado
6 Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, presidida por el Doctor Freddy Roberth
7 Arrobo Arrobo, en su calidad de Alcalde; actúa como Secretario General, el Abogado José
8 Benito Castillo Rodríguez.

9 **El señor Alcalde:** Da la bienvenida a los presentes y dispone que por Secretaría se dé lectura a
10 la convocatoria.

11 **El Secretario General:** Buenas tardes con todos los presentes, me permito leer la convocatoria
12 remitida mediante **Circular Nro. GADMPVM-SEG-2026-0014-C** de fecha **16 de marzo de**
13 **2026**, que dice lo siguiente: “Por disposición del señor Alcalde, Freddy Roberth Arrobo Arrobo,
14 acorde lo disponen los artículos 60 literal c) y 318 del Código Orgánico de Organización
15 Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, y el artículo 45 de la Ordenanza de
16 Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado, me
17 permito convocar a Sesión Ordinaria de Concejo Municipal, para el día **jueves 19 de marzo de**
18 **2026**, a partir de las **15H00**, en la Sala de Sesiones de la Municipalidad, con la finalidad de
19 tratar el siguiente orden del día:

20 **1.-** Constatación del quórum.

21 **2.-** Instalación de la sesión por parte del señor Alcalde.

22 **3.-** Aprobación del orden del día.

23 **4.-** Aprobación del Acta Nro. 155 de la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón
24 Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día jueves 26 de febrero de 2026.

25 **5.-** Análisis y aprobación del levantamiento de la prohibición de enajenar que pesa sobre el lote
26 Nro. 292, manzana 14, con clave catastral Nro. 1708500301014005000, ubicado en el recinto
27 La Celica, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha, de
28 propiedad del señor Juan Eduardo Cabrera Elizalde.

29 **6.-** Primer debate del Proyecto de Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza que Aprobó la
30 Urbanización “Quintas Vacacionales MAPIA”, número 18-2021.

31 **7.-** Análisis y resolución sobre la evaluación de la situación actual del Centro de Integración
32 Comercial de Pedro Vicente Maldonado.

33 **8.-** Clausura de la sesión.”

34 Hasta aquí la lectura del orden del día señor Alcalde.

35 **El señor Alcalde:** Por favor el punto número uno del orden del día.

36 **El Secretario General: PRIMER PUNTO.-** “1.- Constatación de quórum”.

37 **El señor Alcalde:** Proceda a constatar el quórum señor secretario.

38 **El Secretario General:** Procedo a constatar el quórum señor Alcalde:

39 **▪** Concejala Mónica González Jungal, **presente;**



Acta No. 157

- 1 ▪ Concejal Edwin Javier Jaramillo Molina, **presente**;
- 2 ▪ Concejala Katherine Jiménez Flor, **presente**;
- 3 ▪ Concejal Ronal Montenegro Lozada, **presente**;
- 4 ▪ Danny Mora Armijos, **presente**;
- 5 ▪ Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **presente**;
- 6 Constatado el quórum señor Alcalde, encontrándose seis (6) miembros del Concejo Municipal
- 7 presentes; existiendo el quórum de Ley;
- 8 **El señor Alcalde:** Señor secretario, siguiente punto del orden del día.
- 9 **El Secretario General: SEGUNDO PUNTO.-** “2.- *Instalación de la sesión por parte del señor*
- 10 *Alcalde.*”
- 11 **El señor Alcalde:** Gracias, señores concejales, señores funcionarios que trabajan en el GAD
- 12 Municipal. Esta convocatoria a sesión ordinaria el día de hoy, espero que abordemos todos los
- 13 puntos del orden del día con mucha responsabilidad. Con estas palabras dejo instalada la
- 14 presente sesión, y siguiente punto del orden del día, señor secretario.
- 15 **El Secretario General: TERCER PUNTO.-** “3.- *Aprobación del orden del día.*”
- 16 **El señor Alcalde:** Está en su conocimiento, señores concejales, el orden del día; sírvanse revisar
- 17 para proceder con su aprobación, y de considerarlo conveniente, agregar algún punto que
- 18 ustedes estimen pertinente. Tienen el uso de la palabra, los señores concejales. (...) ¿Algún
- 19 punto adicional que quieran tratar o, caso contrario, procedemos con la aprobación para iniciar?
- 20 La concejala Katherine Jiménez ha solicitado el uso de la palabra. Proceda.
- 21 **La concejala Katherine Jiménez Flor:** Muy buenas tardes, señor alcalde, compañeras y
- 22 compañeros concejales, señores directores. Señor alcalde, por mocionar la aprobación del orden
- 23 del día conforme se encuentra previsto en la convocatoria. Muchas gracias.
- 24 **El señor Alcalde:** ¿Tiene respaldo la moción?
- 25 **La concejala Mónica González Jungal:** Para respaldar la moción.
- 26 **El señor Alcalde:** La moción cuenta con el respaldo por parte de la concejala Mónica González
- 27 y del concejal Javier Jaramillo. Señor secretario, proceda con la votación para la aprobación del
- 28 orden del día.
- 29 **El Secretario General:** Procedo con la votación:
- 30 ▪ Concejala Mónica González Jungal, **a favor**;
- 31 ▪ Concejal Javier Jaramillo Molina, **a favor**;
- 32 ▪ Concejala Katherine Jiménez Flor, proponente y **a favor**;
- 33 ▪ Concejal Ronal Montenegro Lozada, **a favor**;
- 34 ▪ Danny Mora Armijos, **a favor**;
- 35 ▪ Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **a favor**;
- 36 **Se contabilizan seis (6) votos a favor;**
- 37 **RESOLUCIÓN NO. 046-SG-GADMPVM-2026.- POR UNANIMIDAD DEL PLENO**
- 38 **DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE**



Acta No. 157

1 **MALDONADO, RESUELVE: APROBAR EL ORDEN DEL DÍA PROPUESTO PARA**
2 **LA SESIÓN DEL JUEVES 19 DE MARZO DE 2026, A LAS 15H00.**

3 **El señor Alcalde:** Siguiendo punto del orden del día.

4 **El Secretario General: CUARTO PUNTO.-** “4.- *Aprobación del Acta Nro. 155 de la Sesión*
5 *Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día jueves*
6 *26 de febrero de 2026.*”

7 **El señor Alcalde:** Muchas gracias, señor secretario. Ese es nuestro conocimiento. Se ha hecho
8 llegar también la documentación a los correos respectivos, para que se sirvan revisar el Acta
9 Nro. 155, del día jueves 19 de febrero de 2026. Tienen el uso de la palabra los señores
10 concejales. La concejala Katherine Jiménez ha solicitado el uso de la palabra. Proceda.

11 **La concejala Katherine Jiménez Flor:** Señor alcalde, revisada el acta, de mi parte no existen
12 inconsistencias. Por lo tanto mociono para la aprobación del Acta Nro. 155, de fecha 26 de
13 febrero de 2026. Muchas gracias.

14 **El señor Alcalde:** ¿Tiene respaldo la moción?

15 **La concejala Mónica González Jungal:** Para respaldar la moción.

16 **El señor Alcalde:** Si no hay otro pedido del uso de la palabra, señor secretario, proceda con la
17 votación para la aprobación del acta.

18 **El Secretario General:** Procedo con la votación:

- 19 ■ Concejala Mónica González Jungal, **a favor;**
- 20 ■ Concejal Javier Jaramillo Molina, **a favor;**
- 21 ■ Concejala Katherine Jiménez Flor, (Proponente) **a favor;**
- 22 ■ Concejal Ronal Montenegro Lozada, **a favor;**
- 23 ■ Danny Mora Armijos, por no estar presente en la sesión, mi voto es **en contra;**
- 24 ■ Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **a favor;**

25 **Se contabilizan cinco (5) votos a favor y uno (1) en contra;**

26 **RESOLUCIÓN NO. 047-SG-GADMVPM-2026.- POR MAYORÍA DEL PLENO DEL**
27 **ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE**
28 **MALDONADO, RESUELVE: APROBAR EL ACTA NRO. 155 DE LA SESIÓN**
29 **ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE**
30 **MALDONADO, CELEBRADA EL DÍA JUEVES 26 DE FEBRERO DE 2026.**

31 **El señor Alcalde:** Siguiendo punto del orden del día.

32 **El Secretario General: QUINTO PUNTO.-** “5.- *Análisis y aprobación del levantamiento de*
33 *la prohibición de enajenar que pesa sobre el lote Nro. 292, manzana 14, con clave catastral*
34 *Nro. 1708500301014005000, ubicado en el recinto La Celica, de la parroquia y cantón Pedro*
35 *Vicente Maldonado, provincia de Pichincha, de propiedad del señor Juan Eduardo Cabrera*
36 *Elizalde.*”

37 **El señor alcalde:** Señor procurador síndico, por favor, en este punto sírvase exponer de manera
38 resumida las razones por las cuales debemos tratar y resolver este tema.

39



Acta No. 157

1 **El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora:** Señor alcalde, señores concejales,
2 compañeros directores, muy buenas tardes. Conforme se me ha concedido el uso de la palabra,
3 mediante Informe Jurídico N.º 019, de fecha 10 de marzo de 2026, me dirigí a su autoridad en
4 calidad de ejecutivo de esta institución, con el fin de fundamentar los antecedentes, la base
5 normativa y emitir un criterio jurídico favorable, sustentado además en el informe técnico
6 emitido por la Dirección de Planificación, a través del inspector de construcciones. En dicho
7 informe se indica que se procedió a revisar el sistema catastral del GAD municipal,
8 determinándose que en la memoria catastral consta el lote con clave 1708500301014005000,
9 con los siguientes datos, que a continuación se detalla: Se trata de un lote ubicado en el recinto
10 La Celica, cuyo propietario es el señor Juan Eduardo Cabrera Elizalde, con un área de 292 m²,
11 ubicado en la manzana 14, y con un avalúo de USD 9.645,87. Se verifica además que el predio
12 cuenta con cerramiento en todos sus linderos (norte, sur, este y oeste), mediante cerca viva y
13 otros elementos, por lo que se recomienda continuar con el trámite de levantamiento de la
14 prohibición de enajenar. En el análisis jurídico, es importante recordar que, en casos análogos,
15 este cuerpo colegiado ya ha aplicado lo dispuesto en la extinta Ley de Régimen Municipal, cuyo
16 artículo 261 establecía que son bienes municipales aquellos sobre los cuales las municipalidades
17 ejercen dominio, refiriéndose a los bienes mostrencos. En uso de las facultades conferidas por
18 el artículo 126 de dicha ley, el entonces Ilustre Concejo Municipal expidió la Ordenanza que
19 reglamenta el proceso de escrituración de bienes inmuebles vacantes o mostrencos, aprobada el
20 26 de febrero de 2005, sancionada el 15 de marzo de 2005 y publicada en el Registro Oficial
21 N.º 15, de 12 de mayo de 2005. El artículo 12 de esta ordenanza establece que los legisladores
22 que los predios en posesión de los particulares ya sean estas personas naturales o jurídicas que
23 legalizaren esos títulos amparados en la presente ordenanza quedaran prohibidos de enajenar el
24 bien mientras no construyan el cerramiento del lote conforme a las especificaciones técnicas
25 aprobadas por la Dirección de Planificación Municipal. En el presente caso, el peticionario ha
26 justificado la propiedad mediante certificado de gravámenes y documentación habilitante ha
27 justificado ser el propietario, consta su estado civil en unión de hecho con el titular de la
28 propiedad, en este caso quien solicitó el levantamiento del gravamen, es la conviviente y por lo
29 tanto soporta el gravamen impuesto por la ordenanza en mención. La dirección de planificación
30 emitió el criterio técnico favorable y en consecuencia como conclusión y recomendación con
31 este sustento técnico y legal recomiendo al concejo municipal en ejercicio de sus facultades
32 expedir la resolución legislativa que disponga el levantamiento de la prohibición de enajenar
33 que pesa sobre el referido bien inmueble ubicado en el recinto La Celica.

34 **El señor alcalde:** Gracias señor procurador síndico. Como se ha expuesto, existen fundamentos
35 técnicos y legales suficientes para proceder con el levantamiento de la prohibición de enajenar.
36 Tienen el uso de la palabra los señores concejales.

37 **El concejal Javier Jaramillo Molina:** Señor alcalde, compañeras y compañeros concejales,
38 procurador síndico, los directores de Planificación y Obras Públicas, con la ciudadanía que nos
39 acompaña, buenas tardes. Con la explicación del procurador síndico lo cual también su análisis



Acta No. 157

1 jurídico está reflejado en el documento que se nos ha hecho llegar y demás documentos de la
2 dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. La peticionaria ha acreditado
3 debidamente su calidad de propietaria del lote de terreno, identificado con número 292 clave
4 catastral Nro. 1708500301014005000, ubicado en el cantón Pedro Vicente Maldonado, sobre
5 el cual recae la prohibición de enajenar impuesta al momento de su adjudicación. Como se ha
6 indicado la Dirección de Planificación ha levantado su informe y certifica que hay un
7 cumplimiento total de la obligación del cerramiento del predio, condición que motivó la
8 imposición del gravamen, verificándose que ha cesado la causa jurídica que dio origen a dicha
9 prohibición de enajenar, resultando procedente su levantamiento. En tal virtud, y conforme a lo
10 dispuesto en el artículo 57 literal a) del COOTAD, artículo 264 numeral 2 de la Constitución de
11 la República del Ecuador, y artículo 55 literal b) del COOTAD, en uso de nuestras atribuciones
12 y competencias, mociono que se apruebe el levantamiento de la prohibición de enajenar que
13 pesa sobre el lote Nro. 292, manzana 14, con la clave catastral indicada, ubicado en el recinto
14 La Celica, del cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha, de propiedad del señor
15 Juan Eduardo Cabrera Elizalde.

16 **El señor alcalde:** Gracias. ¿Algún otro concejal desea hacer uso de la palabra en este punto o
17 respaldar la moción?

18 **La concejala Katherine Jiménez Flor:** Señor alcalde, una consulta: el procurador síndico
19 indicó que debía cumplirse con especificaciones técnicas respecto al cerramiento. ¿Cuáles son
20 esas especificaciones? ¿Puede tratarse de cerca viva?

21 **El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora:** El único requisito que se exigía es que
22 se construya el cerramiento, no hay unas especificaciones técnicas que describan que tienen que
23 ser de bloque, hormigón.

24 **La concejala Katherine Jiménez Flor:** ¿Puede ser cerca viva?

25 **El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora:** De hecho las fotos evidencian el
26 cerramiento existente, el cual cumple con las condiciones requeridas, incluyendo cerca viva.

27 **La concejala Katherine Jiménez Flor:** Por apoyar la moción presentada.

28 **El señor alcalde:** Señor secretario, proceda con la votación de la moción presentada.

29 **El Secretario General:** Procedo con la votación:

- 30 ■ Concejala Mónica González Jungal, **a favor;**
- 31 ■ Concejal Javier Jaramillo Molina, proponente y **a favor;**
- 32 ■ Concejala Katherine Jiménez Flor, **a favor;**
- 33 ■ Concejal Ronal Montenegro Lozada, **a favor;**
- 34 ■ Danny Mora Armijos, **a favor;**
- 35 ■ Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **a favor;**

36 **Se contabilizan seis (6) votos a favor;**

37 **RESOLUCIÓN NO. 048-SG-GADMPVM-2026.- POR UNANIMIDAD DEL PLENO**
38 **DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE**
39 **MALDONADO, RESUELVE: AUTORIZAR EL LEVANTAMIENTO DE LA**



Acta No. 157

1 **PROHIBICIÓN DE ENAJENAR QUE PESA SOBRE EL LOTE DE TERRENO**
2 **SIGNADO CON EL NRO. 292, MANZANA 14, CON CLAVE CATASTRAL NRO.**
3 **1708500301014005000, CON UNA SUPERFICIE DE 488,00 M², UBICADO EN EL**
4 **RECINTO LA CELICA, DE LA PARROQUIA Y CANTÓN PEDRO VICENTE**
5 **MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA, DE PROPIEDAD DEL SEÑOR JUAN**
6 **EDUARDO CABRERA ELIZALDE.**

7 **El señor Alcalde:** Siguiendo punto del orden del día.

8 **El Secretario General: SEXTO PUNTO.-** “6.- *Primer debate del Proyecto de Ordenanza*
9 *Reformatoria a la Ordenanza que Aprobó la Urbanización “Quintas Vacacionales MAPIA”,*
10 *número 18-2021.”*

11 **El señor Alcalde:** Muchas gracias. Al respecto de este punto, ya llevamos tres años —un poco
12 menos de tres años— desde que iniciamos la administración, y este proyecto ya contaba con
13 una recepción provisional. Desde el punto de vista que nosotros analizamos en la parte legal,
14 no estaba ubicado en una zona que corresponde a la expansión urbana, sino en el sector rural.
15 Además, los servicios que se han colocado ahí no corresponden a una urbanización propiamente
16 dicha, porque no cuentan con alcantarillado; en su lugar, se aprobó un proyecto de biodigestores,
17 que en el fondo funcionan como tanques biosépticos. Luego, en la administración anterior, se
18 realizaron ajustes en los plazos para proceder con la recepción provisional; sin embargo, el
19 proyecto adolece de algunos problemas que deben ser subsanados acorde lo que respecta a un
20 proyecto de urbanización. Al respecto, la Comisión de Planificación, Presupuesto y Patrimonio
21 presidida por el concejal Javier Jaramillo ha realizado un análisis. Le pido señor que exponga
22 el presente informe.

23 **El concejal Javier Jaramillo Molina:** Gracias, señor alcalde. Como comisión, basándonos en
24 el artículo 57, literal a) del COOTAD que establece la atribución del ejercicio de la facultad
25 normativa en las materias de competencia del gobierno municipal mediante la expedición de
26 ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; así como en el artículo 583, que habla sobre la
27 distribución del costo del alcantarillado, el cual señala que el valor total de las obras de
28 alcantarillado que se construyan en un municipio serán íntegramente pagadas por los
29 propietarios beneficiados, en la siguiente forma: en las nuevas urbanizaciones, los
30 urbanizadores pagarán el costo total o ejecutarán por su cuenta las obras de alcantarillado que
31 se requieran, así como también asumirán el valor o la construcción de los subcolectores
32 necesarios para conectarse con los colectores existentes. De igual manera, la Ley Orgánica de
33 Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en su artículo 4, numeral 16, determina
34 sobre sobre urbanización que es el conjunto de obras de dotación de infraestructura,
35 equipamiento y espacio público; Y el artículo 50, sobre las obligaciones de los propietarios de
36 suelo de una unidad de actuación urbanística, establece que los propietarios de suelo vinculados
37 a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones, en
38 proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponde según el reparto equitativo de
39 cargas y beneficios: Financiar y ejecutar las obras de urbanización, de conformidad con lo



Acta No. 157

1 establecido por la ley y el planeamiento urbanístico. Financiar los gastos derivados de
2 derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la
3 operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención. El artículo
4 37, sobre los servicios públicos básicos, establece que, para efectos de esta ley, se consideran
5 servicios públicos básicos los de agua potable y saneamiento ambiental relacionados con el
6 agua. La provisión de estos servicios presupone el otorgamiento de una autorización de uso. La
7 Ley Orgánica de Recursos Hídricos establece que el saneamiento ambiental en relación con el
8 agua comprende las siguientes actividades: 1) Alcantarillado sanitario: recolección, conducción,
9 tratamiento y disposición final de aguas residuales y de los derivados de los procesos de
10 depuración. 2) Alcantarillado pluvial: recolección, conducción y disposición final de aguas
11 lluvia. El alcantarillado pluvial y el sanitario constituyen sistemas independientes, sin
12 interconexión posible. Los GADs exigirán la implementación de estos sistemas en la
13 infraestructura urbanística. En este contexto, consta también ya en el documento propuesto para
14 la reforma de la ordenanza número 18-2021 de la urbanización denominada Quintas
15 Vacacionales MAPIA, en el cual se establecieron las obligaciones del urbanizador respecto de
16 la ejecución de las obras de infraestructura del proyecto. No obstante, del análisis técnico y
17 jurídico efectuado por la Comisión de Planificación, Presupuesto y Patrimonio, se han
18 identificado disposiciones que requieren ser reformadas con el fin de garantizar el cumplimiento
19 efectivo de dichas obligaciones, particularmente en lo referente al sistema sanitario mediante
20 biodigestores. De igual manera, se ha evidenciado la necesidad de actualizar las disposiciones
21 relacionadas con los plazos de ejecución de las obras de infraestructura, los procedimientos de
22 entrega y recepción de las mismas, y las responsabilidades del urbanizador. Con el propósito de
23 asegurar el cumplimiento de la normativa vigente y precautelar el interés público, en tal virtud
24 es necesario reformar la ordenanza número 18-2021, a fin de garantizar la seguridad jurídica,
25 fortalecer los mecanismos de control municipal y asegurar que la ejecución del proyecto
26 urbanístico se ajuste a los estudios técnicos aprobados y a las disposiciones del Plan de Uso y
27 Gestión del Suelo. En base a esto, la comisión ha emitido las siguientes conclusiones y
28 recomendaciones: Como conclusiones, se establece que el proyecto urbanístico fue aprobado
29 con un sistema alternativo de tratamiento de aguas residuales mediante biodigestores,
30 autorizado por la entidad competente; por lo que, conforme al principio de seguridad jurídica,
31 no corresponde modificar el tipo de sistema sanitario aprobado, sino exigir su cumplimiento
32 conforme a los estudios técnicos y la normativa vigente. 2) Se evidencia que la Ordenanza N.º
33 18-2021 se incluyó una disposición que exoneraba al urbanizador de la obligación de ejecutar
34 el sistema sanitario, situación que contraviene la normativa urbanística vigente, la cual establece
35 que el urbanizador es responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura necesarias para
36 la habilitación del suelo. 3) Que la responsabilidad de la implementación del sistema sanitario
37 mediante biodigestores corresponde exclusivamente al urbanizador, quien debe garantizar la
38 instalación total de estos sistemas en los lotes de la urbanización, conforme a los estudios
39 aprobados por la EPMAPA-PVM. 4) Se determina que, a la fecha, el proyecto urbanístico no



Acta No. 157

1 cuenta con un acta válida de entrega-recepción de las obras de urbanización, en virtud de que el
2 Concejo Municipal dejó sin efecto la recepción provisional realizada en la administración
3 anterior, por no haberse cumplido con los requisitos establecidos en la normativa aplicable. 5)
4 Se evidenció la necesidad de establecer un nuevo plazo para la ejecución de las obras
5 pendientes, así como mecanismos de control, seguimiento técnico y garantías que aseguren el
6 cumplimiento de las obligaciones por parte del urbanizador. 6) Se identifica la necesidad de
7 reformar la Ordenanza N.º 18-2021, específicamente en sus artículos 5, 6 y 8 de la Ordenanza
8 Nro. 18-2021, con el objeto de corregir inconsistencias normativas, garantizar el cumplimiento
9 de las obligaciones del urbanizador y establecer plazos claros para la ejecución y entrega de las
10 obras de infraestructura. 7) La reforma propuesta permitirá garantizar la correcta ejecución de
11 las obras de urbanización, la protección del interés público y el cumplimiento de las normas de
12 ordenamiento territorial vigentes en el cantón Pedro Vicente Maldonado. También se determina
13 las siguientes recomendaciones: 1) Reformar el artículo 6 de la Ordenanza N.º 18-2021,
14 sustituyendo en su primer inciso la frase: “a excepción del sistema sanitario para el tratamiento
15 de aguas grises (biodigestores)” por el siguiente texto: “incluido el sistema sanitario para el
16 tratamiento de aguas residuales mediante biodigestores”, con la finalidad de establecer que el
17 sistema sanitario forma parte de las obras de infraestructura que deben ser ejecutadas por el
18 urbanizador. 2) Reformar el artículo 8 de la Ordenanza N.º 18-2021, a fin de establecer que la
19 entrega y recepción de las obras de urbanización se realizará únicamente cuando se haya
20 verificado el cumplimiento total de las obras de infraestructura, incluido el sistema sanitario
21 mediante biodigestores. 3) Reformar el artículo 8 de la Ordenanza N.º 18-2021 otorgando un
22 plazo de seis (6) meses al urbanizador para la ejecución e instalación del sistema sanitario
23 mediante biodigestores, contados a partir de la aprobación de la reforma de la ordenanza,
24 pudiendo concederse una ampliación de hasta tres (3) meses adicionales, conforme a la
25 normativa municipal vigente. Adicionalmente, que las obras correspondientes a las redes de
26 agua potable pasarán a ser propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de
27 Pedro Vicente Maldonado una vez consolidado el 75% de las viviendas, entidad que se
28 encargará de su administración, operación y mantenimiento de la infraestructura y que los
29 biodigestores para el tratamiento de aguas grises en cada lote se colocará en todos los lotes de
30 la urbanización y en sitios estratégicos para su mantenimiento e instalación y que está
31 supervisado por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado. 4) Incorporar una disposición
32 general en la que se establezca que el urbanizador será responsable de la ejecución,
33 funcionamiento y correcta instalación del sistema sanitario mediante biodigestores en la
34 totalidad de los lotes de la urbanización, hasta que las obras sean recibidas conforme a la
35 normativa municipal vigente. 5) Incorporar una disposición general mediante la cual se
36 establezca que, en todo el texto de la ordenanza que aprobó la urbanización “Quintas
37 Vacacionales MAPIA”, toda referencia al “EPMAPA-PVM” se entenderá realizada a la
38 Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado
39 Municipal de Pedro Vicente Maldonado, dependencia que actualmente ejerce las competencias



Acta No. 157

1 relacionadas con la administración, operación, control y mantenimiento de los sistemas de agua
2 potable, alcantarillado sanitario y pluvial. 6) Incorporar una reforma mediante la cual se
3 establezca que la administración, operación y mantenimiento del sistema de agua potable y
4 alcantarillado sanitario por parte del GAD Municipal procederá únicamente cuando la
5 urbanización alcance al menos el 70% de consolidación de viviendas, de conformidad con la
6 normativa de uso y gestión del suelo vigente. 7) Disponer que las direcciones municipales
7 involucradas realicen inspecciones periódicas de control, al menos cada seis (6) meses, a fin de
8 verificar el cumplimiento de las obras de infraestructura de la urbanización. Por lo cual la
9 comisión emite criterio de sustentabilidad e informe favorable para la reforma de la ordenanza.
10 También ya revisando el proyecto que se nos ha hecho llegar, contiene todo lo establecido en el
11 artículo 322 del COOTAD, lo que exige que debe contener una ordenanza: la exposición de
12 motivos y los considerandos, yo creo que ya es en la parte pertinente con los compañeros donde
13 debe abrirse el debate, en el tema de la reforma de los artículos, sobre los cuales la comisión ya
14 ha emitido sus recomendaciones y criterio favorable la comisión, como se ha mencionado dentro
15 de las recomendaciones si iría en este caso el análisis que es en el artículo 8, que es donde en la
16 comisión se debatió es sobre el plazo y procedimiento para la ejecución y entrega de las obras
17 de infraestructura, el plazo para la ejecución y entrega de las obras de infraestructura,
18 contemplado en el cronograma valorado de obras presentado por la compañía urbanizadora y
19 aprobado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, sea de seis (6) meses,
20 contados a partir de la vigencia de la presente reforma a la ordenanza. En caso debidamente
21 justificado, la compañía urbanizadora podrá solicitar una ampliación de dicho plazo, la cual
22 podrá concederse hasta por un máximo del cincuenta por ciento (50%) del plazo inicialmente
23 otorgado, conforme a los criterios establecidos en la normativa municipal vigente del Plan de
24 Uso y Gestión del Suelo. Y la otra situación es en la parte final del artículo, artículo 8, en el
25 último inciso, el cual indicaba que las obras correspondientes a las redes de agua potable pasarán
26 a ser propiedad del Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado, una vez consolidado el
27 75% de las viviendas; entidad que se encargará de su administración, operación y
28 mantenimiento de la infraestructura. Caso contrario, la gestión de estas infraestructuras será
29 asumida a través de una Junta de Usuarios del Servicio. Había otra observación ahí, parte
30 también del desarrollo del debate, y es que podría establecerse que será propiedad del municipio
31 a partir de la entrega-recepción definitiva, pero su administración, operación y mantenimiento
32 de la infraestructura será una vez consolidado el 75% de las viviendas. En lo personal, y como
33 miembro de este órgano legislativo, quiero hacer la recomendación de acoger esta observación,
34 estando de acuerdo con el cuerpo y con la propuesta de reforma a esta ordenanza; que sea
35 propiedad del municipio a partir de la entrega-recepción definitiva, pero que su administración,
36 operación y mantenimiento de la infraestructura sea una vez consolidado el 75% de las
37 viviendas. Con el criterio de sustentabilidad favorable, habiendo los informes técnicos y el
38 informe jurídico, quiero mocionar para aprobar en primer debate la reforma a este proyecto de
39 ordenanza.



Acta No. 157

1 **El señor Alcalde:** Muchas gracias, señor concejal. Ha sido claro en su exposición, así como en
2 las conclusiones y recomendaciones en cuanto a este proyecto. Como mencioné al principio, ya
3 estaba con recepción provisional cuando entramos en la administración, y se han hecho unas
4 recomendaciones pertinentes, porque cuando existía la empresa de agua ya estaba también en
5 proceso de entrega del proyecto de agua; incluso tenía paralizado por unos meses el tema de las
6 conexiones de agua, pero eso al haberse eliminado primeramente la recepción provisional quedó
7 sin efecto, es decir, ya no cuenta, y más bien tendríamos que ver cómo se hace cargo la
8 municipalidad a futuro, cuando se haya consolidado el 75% de ese proyecto. Quizás algo que
9 mencionar de lo que hoy ocurre: los proyectos administrados por el municipio, en este caso, y
10 antes por la empresa de agua, lo que genera una serie de problemas. Fueron construidos los
11 sistemas de agua de tal forma que al principio, durante los primeros 4 o 5 años, funcionan porque
12 no hay muchas casas; pero cuando ya empieza a consolidarse el proyecto, esos sistemas ya no
13 abastecen. El problema que existe ahí en Oasis, por ejemplo, Cascada Sur, y la cantidad de
14 recursos para invertir para repotenciar esos sistemas, cuestan montos elevados que tal vez
15 superan lo que la empresa o, en este caso, el municipio ha recaudado durante esos años.
16 Entonces, no se hicieron las cosas responsablemente como deberían hacerse. Sin embargo, yo
17 me doy cuenta de que en este Concejo Municipal existe la madurez y, más que nada, la
18 responsabilidad para tomar decisiones de acuerdo a lo que le conviene al pueblo y a quienes
19 compran en estos proyectos. Porque imagínense que uno compre un terreno en un proyecto en
20 el que tal vez en 2 o 3 años va a tener problemas por suministro de agua, o porque se da cuenta
21 de que los biodigestores no son tales. Eso para mí es importante, y este es un Concejo que se ha
22 manejado con mucha responsabilidad. Yo no he visto aquí, al menos, el apego de ningún
23 concejal a decir que no, que se lo reciba como está, porque eso sería lo más fácil también; pero
24 hacerlo responsablemente implica acoger las conclusiones y las recomendaciones que esta
25 comisión ha trabajado. Señoras y señores, les dejo el uso de la palabra para que analicen y
26 puedan hacer sus intervenciones al respecto de este punto. Señor procurador síndico ha
27 solicitado el uso de la palabra.

28 **El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora:** Gracias, señor alcalde, y también el
29 agradecimiento a la comisión que, como indicó usted, se reunió y analizó detenidamente cada
30 criterio, tanto técnico como jurídico, para emitir estas recomendaciones y conclusiones. El
31 asunto que merece ser analizado es la disposición que consta en nuestro Plan de Uso y Gestión
32 del Suelo. Hemos transcrito textualmente la disposición del artículo del Plan de Uso y Gestión
33 del Suelo, donde menciona que las obras correspondientes a las redes de agua potable pasarán
34 a ser propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente
35 Maldonado una vez consolidado el 75% de las viviendas. Desde mi perspectiva, y quizá
36 lógicamente es un debate no concordante con el presidente de la comisión, que incluso ha
37 mocionado hasta este momento del debate, existe esta noción de aprobar acogiendo esta segunda
38 observación o propuesta. Sin embargo, merece un análisis detenido, meditado, por cuanto al
39 momento de suscribir un acta de recepción definitiva en este o en cualquier proyecto



Acta No. 157

1 urbanístico, el municipio asume, por ejemplo, las áreas verdes y comunales, así como las vías
2 públicas que constan dentro de la urbanización. En todo caso, desde la parte legal, menciono
3 que este artículo genera una especie de contradicción: el municipio recibe la obra de agua
4 potable, pero como todavía no está consolidado el proyecto, se deja que continúe su
5 administración por parte del urbanizador. Por eso, con justa razón, el concejal mencionaba
6 aceptar este segundo texto: que será propiedad del municipio a partir de la entrega de la
7 recepción definitiva, pero que su administración, operación y mantenimiento de la
8 infraestructura será una vez consolidado el 75% de las viviendas. Esto como una salida un poco
9 distinta a lo que dispone textualmente el Plan de Uso y Gestión del Suelo, que menciona que
10 pasará a ser propiedad del municipio únicamente cuando se consolide el 75%. Si ya recibimos
11 de manera definitiva un servicio básico, es porque toda esta infraestructura pasa a ser del
12 municipio. Otra cosa es que no sea rentable, como usted lo indicó y lo hemos analizado en otros
13 proyectos, que la institución municipal preste el servicio con una consolidación del 10%, 15%
14 o 20%, y que, al ser un tema de libre mercado, no existe certeza ni directriz técnica para
15 proyectar en qué tiempo aproximado se alcanzará una consolidación del 75%. De hecho, la
16 Dirección de Planificación y la Dirección Jurídica, al realizar el Plan de Ordenamiento
17 Territorial y la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, ya con estos años, me atrevo
18 a sostener que de los 25 proyectos, más de la mitad no alcanzan ni el 50% de consolidación.
19 Este mismo proyecto consta en la documentación adjunta y, si me permite hacer un alcance en
20 el interior de la comisión, por la ejecución de estas obras, específicamente de los biodigestores,
21 este Concejo debe establecer una garantía. No sé si lo mencionó el presidente en su intervención
22 -quizá no lo escuché- o si consta en el informe de la comisión. Anexo está el listado de
23 propiedades que todavía constan a nombre de la empresa urbanizadora, MERMACH. ¿Por qué?
24 Porque, por un lado, le vamos a obligar a la urbanizadora a que cumpla con la colocación del
25 sistema de tratamiento de aguas grises, en este caso la ex EPMAPA le dio la factibilidad técnica
26 mediante biodigestores. Por otro lado, es obligación de la institución municipal, como ente
27 competente, establecer qué plazo tiene para cumplir con esta obra de infraestructura pendiente,
28 asumiendo que el resto de obras de infraestructura cuentan con criterios técnicos favorables para
29 la recepción y, en el caso del agua potable, con algunos ajustes técnicos de laboratorio, calidad
30 de agua, captación, etc. Entonces, debemos exigir la colocación de la totalidad de biodigestores,
31 porque no existe una exención legal para que el propietario sea quien los coloque, sino que la
32 normativa constitucional, el COOTAD y la propia ordenanza de Pedro Vicente Maldonado le
33 obligan al urbanizador -no al comprador- la obra a ejecutarse, el plazo que debe cumplir esta
34 obra de infraestructura, pero también hay que determinar la garantía que se impone por el
35 cumplimiento de esa obra. Dicho de otro modo, en caso de incumplimiento, ¿cómo el municipio
36 exigiría al urbanizador o cómo asumiría la obligación que este deja de cumplir para poder
37 proveer de este servicio básico? Porque, en su defecto, volveríamos al texto actual de la
38 ordenanza: si no lo hace el urbanizador, lo tendría que hacer el propietario, y esa no es la
39 finalidad jurídica que queremos proponer en la reforma de esta ordenanza, sino que sea el



Acta No. 157

1 urbanizador quien obligatoriamente cumpla con la obra de infraestructura. Entonces, ahí hay
2 que establecer la obligación de la ejecución de la obra, el plazo y la garantía. Y lógicamente,
3 como dijo usted señor alcalde y el presidente de la Comisión, abrir el debate quizá para hacer
4 algún ajuste en esta parte, sobre cuál sería la redacción correcta, porque el lenguaje de esta
5 ordenanza tiene que ser de entendimiento claro y expreso para cualquier ciudadano, por cuanto
6 se trata de un documento público y legislativo además. Aplicando las técnicas y el conocimiento
7 que tienen los legisladores aquí presentes, y quienes estamos obligados también a dar las
8 recomendaciones del caso, poder dejar con la claridad que exige la norma.

9 **El señor Alcalde:** Muchas gracias, señor procurador. Difiere un poco, referente a la propuesta
10 de la moción del concejal Javier Jaramillo, en cuanto a la recepción definitiva y que la empresa,
11 en realidad, esté a cargo del manejo del agua. Yo creo que eso debe cumplirse con el 75% de
12 consolidación del proyecto; ahí únicamente podría el municipio asumir la competencia y la
13 responsabilidad del manejo de esos servicios. Mientras no se alcance ese porcentaje de
14 consolidación del proyecto, seguirá manejándolo el urbanizador. Es más, tal vez aquí hay un
15 ejemplo del proyecto que está hacia Puerto Quito, no recuerdo exactamente el nombre, en la
16 finca que era del señor Arturo Mosquera, Providenza, la siguen manejando ellos, es decir, el
17 municipio en ese sitio no tiene nada que ver, ni la ex empresa tampoco, nunca intervino. Más
18 bien, se ha validado el funcionamiento, la construcción y todo, pero en el tema del manejo van
19 a seguir siendo ellos quienes están operando. No sé si es que podríamos, en ese caso, hacer una
20 ampliación a la moción, a fin de que se pueda consolidar ese criterio y los concejales tengan la
21 libertad de poder respaldar o tal vez hacer otra propuesta. Señor concejal Javier Jaramillo.

22 **El concejal Javier Jaramillo Molina:** Gracias, señor alcalde. Sí, el análisis es muy pertinente.
23 Este problema se da por el hecho de aprobar urbanizaciones en la parte rural. Es por esta razón
24 que la consolidación de las viviendas va a ser a largo plazo; esa es la gran problemática. La
25 ordenanza está para una aplicación, se podría decir, siguiendo la ley dentro de un perímetro
26 urbano. Tal es el caso que, por eso, el proyecto le da una vigencia de dos años y, pues, como
27 está cerca del perímetro urbano, la consolidación será también más rápida. En ese sentido, bajo
28 ese problema también, tal vez, como la vigencia es de dos años, procede la ordenanza aprobada
29 en base a esta vigencia y establece las etapas de la recepción provisional y definitiva. En este
30 caso, no sé si tendría que cambiarse también el tema de la recepción, porque, claro, yo acogía
31 esa postura porque dice claramente que la administración, operación y mantenimiento será una
32 vez recibida, cuando ya se haya consolidado el 75%. Pero, claro, también cabe la observación
33 del procurador síndico, porque le daría como una salida, en este caso, un escape de lo que está
34 establecido en la ordenanza. Ahí sí creo que tendríamos que enfocarnos, doctor, en la parte
35 legal. Tendríamos que enfocarnos en el tema de la administración, en el tema no sé si realizar
36 tal vez una resolución breve, que los sistemas al menos o en la prestación de los servicios
37 públicos, agua potable, alcantarillado de resolver sobre la administración más que todo, como
38 se la realizaría, porque, como indico hay conjetura entre las restricciones y la vigencia del



Acta No. 157

1 proyecto y la ordenanza aprobada. Pero ahí sería ya vuelta a la administración del servicio. Esa
2 sería también la observación que yo haría.

3 **El señor Alcalde:** Muchas gracias. Señores concejales, está abierto el debate para poder
4 intervenir en este punto y darle alguna luz para salir de este tema. Yo considero que la moción
5 esta clara, solamente sería en el tiempo que el municipio se haga cargo del servicio. Porque si
6 ya se hace la recepción definitiva, tendría que, así como se ha planteado, tendría que el
7 municipio administrar ya los sistemas de agua y los sistemas de biodigestores, porque eso va a
8 quedar instalado, es sí o sí. No puede ser que se reciba un proyecto urbanístico y el dueño del
9 predio vaya a poner los sistemas de biodigestor. Entonces, ya no se está urbanizando el
10 urbanizador. Está entregando un lote para que cada quien haga o coloque un biodigestor. Y,
11 claro, también el tema de garantías, de cómo va a garantizar que se coloque todos los servicios
12 del urbanizador. Porque, como ustedes conocen, cuando ya se hizo la recepción provisional, se
13 levantó la garantía al urbanizador y en este momento no hay garantías vigentes. ¿Hay que
14 establecer garantías?

15 **El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora:** Si. Sería hipoteca o prohibición de
16 enajenar sobre un porcentaje de los lotes, porque tampoco sabemos a esta fecha cuánto cuesta
17 la colocación de los 240 biodigestores.

18 **El señor Alcalde:** ¿En qué porcentaje está consolidado el proyecto en este momento?

19 **El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora:** No tiene más de 10 viviendas. Está
20 anexado el certificado de bienes del registro de la propiedad. Mi recomendación sería que
21 también en este primer debate se recomiende a la Dirección de Planificación que, a partir de la
22 notificación que hay que hacerle por Código Administrativa, una vez aprobado en primer
23 debate, la Secretaría General notifique al urbanizador de que el Concejo Municipal está
24 procediendo a reformar la ordenanza, debido proceso, seguridad jurídica, derecho a la defensa,
25 en el que se le informe que él está obligado a cumplir con este servicio básico y, por lo tanto,
26 tendría que presentar una proforma, un proyecto de la implementación de los 240 biodigestores,
27 u otras palabras, de la totalidad de biodigestores sobre los lotes que conforman la Urbanización
28 Quintas Vacacionales MAPIA, de manera que nosotros, a través de la Dirección de
29 Planificación, tengamos conocimiento de cuánto cuesta presupuestariamente la ejecución de
30 esta obra de infraestructura y, en función de ese presupuesto, cumplamos las directrices del Plan
31 de Uso y Gestión del Suelo, mismo que nos da opciones de garantías, garantía económica,
32 garantías reales como la hipoteca, prohibiciones de venta, que sería también un caso de manera
33 excepcional, considerando este caso puntual de MAPIA. Pero me permito recomendar que en
34 la moción presentada por el concejal también se analice y se acoja a este tema de solicitar a la
35 Dirección de Planificación que, para el segundo debate, emita una recomendación y si requiere
36 la asesoría jurídica, por supuesto, para recomendar la inclusión de un artículo que establezca
37 una garantía por el cumplimiento de la obra de infraestructura, de colocación de biodigestores
38 concretamente.



Acta No. 157

- 1 **El señor Alcalde:** Gracias. El señor concejal va a hacer una ampliación a la propuesta, o la
2 moción. Proceda.
- 3 **El concejal Javier Jaramillo Molina:** Sí, acogería la recomendación, en este caso del
4 Procurador Síndico, en que se encargue a la Dirección de Planificación y Ordenamiento
5 Territorial que, en base a una propuesta o recomendación de un artículo, estableciendo una
6 garantía, se garantice el cumplimiento y se asuma la responsabilidad total por parte del
7 urbanizador en la construcción de este sistema de saneamiento ambiental, que son los
8 biodigestores.
- 9 **El señor Alcalde:** Ha sido acogida dentro de la moción también esta recomendación. Luego de
10 que se apruebe en el primer debate, ¿hay socialización?
- 11 **El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora:** Con el urbanizador tendríamos que
12 notificarle.
- 13 **El señor Alcalde:** Socializar, ¿Dónde?
- 14 **El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora:** Donde se determine.
- 15 **El señor Alcalde:** El grave problema es que hay muchas personas que compran y no saben las
16 consecuencias que luego van a tener; ahora están sintiendo ya los efectos en estos proyectos,
17 como Oasis, Cascada Azul. Luego sería bueno que las personas que ya tienen lotes ahí sepan
18 cómo es el proyecto, porque, como tienen mucha habilidad, hacen un proyecto de quintas,
19 construyen una entrada muy bonita, un sitio elegante para albergar guardia, con un sistema
20 mecánico que permite el ingreso de vehículos con una tarjeta; entonces se ve muy atractivo,
21 como en una urbanización de las grandes ciudades. Pero al final, cuando empiezan a evaluar los
22 servicios, estos son muy deficientes. Y eso, si nosotros asumimos la responsabilidad, luego nos
23 vamos a ver afectados; es decir, quizá nosotros ya no estemos, pero la gente que queda sí. Miren
24 lo que pasó en la socialización de la ordenanza que tratamos de implementar sobre la delegación
25 de las áreas verdes y demás; ese fue un problema serio, porque la gente prácticamente quiere
26 una ordenanza para cada proyecto. Más bien lo que conviene es archivar, porque por darles una
27 solución; más bien nos estamos complicando. El concejal Ronal Montenegro ha solicitado el
28 uso de la palabra.
- 29 **El concejal Ronal Montenegro Lozada:** Señor alcalde, compañeros, compañeras concejales,
30 señores directores y con todas las personas que nos acompañan, buenas tardes. Tengo una
31 inquietud, señor alcalde. La propuesta inicial sobre la reforma a la Ordenanza Nro. 18-2021,
32 que aprobó la urbanización de quintas vacacionales MAPIA, tenía como objetivo principal
33 sustituir el sistema de biodigestores por el alcantarillado sanitario. También, otro de los
34 requisitos indispensables que inobservó el Concejo Municipal anterior, y que ya fue observado
35 por la Contraloría, es el cambio de uso de suelo. Por lo que sí quisiera que nos explique el
36 Procurador Síndico por qué no se puede exigir estos cambios a la urbanización.
- 37 **El señor Alcalde:** De lo que yo conozco, fue una resolución de Concejo. Entonces, cuando
38 aprobó un Concejo, en la reforma, puede limitarse hasta dejar sin efecto la resolución
39 provisional; pero en cambio, como la ordenanza fue aprobada por un Concejo que tiene la



Acta No. 157

1 misma jerarquía que el actual, ya no procede modificar en ese sentido. Lo que sí procede, en
2 ese caso, es exigir a la urbanización el cumplimiento de todo lo que se comprometió al momento
3 de la aprobación de la ordenanza. Es lo que yo tengo entendido. Sin embargo, el Procurador
4 también puede ampliar este tema.

5 **El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora:** Gracias, señor alcalde. Creo que es
6 necesario referirnos a la ordenanza número 18-2021, Ordenanza de Aprobación de la
7 Urbanización de Quintas Vacacionales MAPIA; revisar su exposición de motivos, donde se
8 indica que el urbanizador es la compañía MERMACH OPERINMO S.A, y revisar también en
9 los considerandos los fundamentos técnicos y legales que se expusieron para aprobar este
10 proyecto urbanístico. Para referirme que se basaron en la ordenanza que aprobó el Plan de Uso
11 y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente
12 Maldonado, la ordenanza número 07-2018, donde se estableció, por ejemplo, en los
13 considerandos, el uso residencial y el uso mixto. En el siguiente artículo se habla sobre la zona
14 de tratamiento especial refiriéndome a su consulta señor concejal. Allí se establece que dentro
15 del territorio se delimita un polígono de tratamiento especial en el que se permitirá un doble
16 aprovechamiento del suelo, en el que se podrá acceder siempre y cuando se presente y apruebe
17 un proyecto urbanístico con usos mixtos entre residencia y actividades agropecuarias, turísticas
18 o de protección ambiental, con bajas densidades y aprovechamiento reducido. En otras palabras,
19 señores concejales, señor alcalde, el cambio de uso de suelo es un requisito para la aprobación
20 del proyecto urbanístico, no para la recepción del proyecto urbanístico. En cualquier caso, la
21 observación de la Contraloría está planteada en ese sentido. De manera que, si como legisladores
22 consideran que a la fecha de la reforma a la ordenanza expuesta debemos exigir el cambio de
23 uso de suelo, se trata de un proyecto que fue aprobado por la autoridad competente donde no se
24 exigió dicho cambio. Se podría exigir, pero no como un requisito obligatorio, ya que, si el
25 urbanizador no lo cumplió, la responsabilidad recae sobre la parte técnica, la parte legal y la
26 parte legislativa que aprobó este proyecto urbanístico sin ese requisito. Nosotros lo hemos
27 observado, como usted indicó; la comisión misma ha generado, sobre este mismo proyecto, me
28 parece que dos informes adicionales previos, donde se refirió, por ejemplo, a la facultad que
29 tenía el Concejo Municipal anterior para recibir o no de manera provisional las obras, y
30 determinó que lo hizo sin cumplir lo que este Concejo Municipal había legislado anteriormente
31 respecto al cumplimiento del plazo. Y por eso, mediante resolución legislativa, como dijo el
32 señor alcalde, se dejó sin efecto. Eso respecto del cambio de uso de suelo. Respecto del sistema
33 de alcantarillado sanitario, con el ingeniero Bolívar Silva hemos realizado al menos tres
34 reuniones de trabajo donde hemos vuelto a revisar, la totalidad del proyecto que fue presentado
35 en ese momento: el proyecto de agua potable a la empresa pública de agua potable y el de
36 biodigestores a la hoy extinta empresa pública. Allí se determinó técnicamente la viabilidad.
37 Cuando el urbanizador presentó y solicitó los requisitos al municipio, la empresa pública le
38 otorgó prefactibilidad técnica y factibilidad técnica para que el sistema de aguas residuales sea
39 tratado con biodigestores. Entonces, ahí hay un concepto muy claro que es el de la seguridad



Acta No. 157

1 jurídica. Si el proyectista, si el ciudadano, consultó y solicitó los requisitos, y el municipio le
2 aceptó la colocación de biodigestores —incluso acompañando fichas técnicas certificadas por
3 el propio Ministerio del Ambiente—, en las que se indica que la colocación de un biodigestor,
4 como lo señala textualmente su definición y funcionamiento, y conforme al manual de
5 operación y funcionamiento de un biodigestor indicando que para este tipo de proyectos y en
6 esta magnitud de superficie se garantiza el tratamiento de las aguas grises, eso dice la ficha
7 técnica. Por lo tanto, el ingeniero Bolívar Silva, en su último criterio técnico —que también está
8 anexado en la carpeta para la sesión de este Concejo—, se refiere a la factibilidad técnica de
9 respetar lo que la empresa pública aprobó, por cuanto fue el ente técnico competente que realizó
10 la revisión. Por lo que no podemos cambiar a un sistema tradicional de alcantarillado sanitario
11 cuando existen suficientes informes técnicos, criterios técnicos y certificaciones ambientales
12 que determinan que un biodigestor, bien instalado, con su respectivo manual de operación y
13 mantenimiento, garantiza el tratamiento de las aguas. Es decir, se trata de un sistema válido de
14 tratamiento de aguas residuales. Así está aprobado, y por eso, desde la parte legal, no concuerdo
15 con el criterio del colega profesional anterior, que en sus informes señala —y la comisión
16 también analiza y recomienda— que se implemente un sistema de alcantarillado sanitario.
17 Como vuelvo y repito, esto se ha revisado detenidamente la parte técnica, con nombre y
18 apellido, el ingeniero Bolívar Silva, delegado de la Dirección de Agua Potable del
19 Alcantarillado y también de la parte legal, y por eso finalmente en el informe que di lectura, que
20 consta como criterio jurídico para este asociado de consejo, el informe 83, que consta como
21 documento 4.6, de fecha 8 de diciembre de 2025, el informe número 83-I suscrito por mi
22 persona, recomienda respetar la formalidad con la que fue aprobado técnicamente el proyecto
23 para el tratamiento de aguas residuales.

24 **El concejal Ronal Montenegro Lozada:** Señor alcalde, porque hago referencia, el tema del
25 alcantarillado sanitario, recuerde usted y los compañeros que estuvieron presentes en la
26 socialización, con todos los propietarios de estas urbanizaciones, hubo una señora dirigente de
27 una de las urbanizaciones en la cual específicamente pidió un millón de dólares que necesita
28 esta urbanización para hacer el alcantarillado sanitario.

29 **El señor Alcalde:** Gracias. Señores concejales. La Concejal Mónica González, ha solicitado el
30 uso de la palabra.

31 **La concejala Mónica González Jungal:** Señor alcalde y compañeros concejales, y todas las
32 personas que nos acompañan, directores, procurador síndico y secretario. Antes de que tenga
33 respaldo a la moción planteada, quisiera por favor saber si la recepción provisional ya fue
34 realizada.

35 **El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora:** Ninguna.

36 **La concejala Mónica González Jungal:** ¿Quién es el encargado legalmente de hacer las
37 recepciones, tanto definitiva como provisional?

38 **El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora:** Lo que nos dice la ordenanza es que el
39 procurador síndico, previo a informes técnicos favorables de la Dirección de Planificación, la



Acta No. 157

1 Dirección de Obras Públicas, la Dirección de Ambiente, antes decía la EPMAPA, elaborará el
2 acta de recepción provisional y la suscribirá. Así dice la ordenanza, me otorgaba esa facultad a
3 suscribir, pero siempre que tenga de forma previa los informes favorables para la recepción.
4 Entonces, al momento no existe recepción provisional y peor aún, definitiva del proyecto en
5 mención y análisis MAPIA, no existe porque se dejó sin efecto debido a las incongruencias
6 legales que había en la recepción, contabilizando los plazos.

7 **La concejala Mónica González Jungal:** Señor alcalde, con esa respuesta yo solamente voy a
8 hacer mi intervención en lo siguiente. Este Concejo no ha aprobado absolutamente ningún
9 fraccionamiento de urbanización y hemos sido muy críticos sobre los fraccionamientos que
10 están siendo ilegales. Yo, como concejal de este Pleno, estoy en total desacuerdo que MAPIA
11 pase con esas características. Está infringiendo lo que dice el COOTAD, que establece sistema
12 de alcantarillado. Me acabo de enterar porque no lo revisé y soy muy sincera que en el informe
13 del señor Silva, que es técnico, dice que se respete lo que la empresa pública aprobó. ¿Pero
14 cómo podemos, señor alcalde y compañeros concejales, respetar algo que está irrespetando la
15 norma superior? Si este Pleno del Concejo deja pasar MAPIA con estas características, que
16 asuma la responsabilidad quien desee a través de sus informes. De mi parte, señor alcalde, la
17 exposición del compañero Jaramillo ha sido muy clara. Como concejal, no estoy obligada a
18 asumir responsabilidades de un Pleno del Concejo anterior, que sabrán ellos responder, ante la
19 Contraloría General del Estado, por qué recibieron una urbanización sin el cumplimiento del
20 alcantarillado. Sabrá responder también la representante de la Empresa Pública de EPMAPA,
21 por qué aprobó ese proyecto. Y quienes también aprobaron el anteproyecto en la Dirección de
22 Planificación, cuando la norma es muy clara. Y finalmente, no concuerdo con la parte de que si
23 cambiamos solo algo está bien, porque lo demás no podríamos. Por seguridad jurídica misma,
24 es que este tipo de proyectos debería tener otro resultado y otro fin, que sea el no receptor con
25 esas falencias. Por seguridad jurídica que establece el COOTAD, dice: alcantarillado. En ese
26 sentido, señor alcalde, de mi parte, estamos en el primer debate. No voy a respaldar la moción,
27 así sea con pequeños cambios. Los cambios deben ser totalitarios. No voy a asumir
28 responsabilidades de un pleno de concejo anterior, En eso soy muy insistente.

29 **El señor Alcalde:** Al dejar sin efecto la recepción provisional no se puede exigir que se vuelva
30 a plantear ¿Se puede?

31 **El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora:** Señor alcalde, quiero ser enfático. La
32 Comisión se reunió previo a toda la documentación que existe. No hay solo un documento
33 respecto de MAPIA. Hay varios informes de ambiente respecto de áreas de protección, respecto
34 de riesgos. También hay los criterios técnicos de la Dirección de Planificación, sobre áreas
35 verdes, comunales, etc. Nos hemos centrado en el problema básico del sistema de tratamiento
36 de aguas grises. Quisiera referirme en mi criterio jurídico de la página 3. Recojo, como
37 lógicamente tiene que ser, lo que dice el criterio técnico del ingeniero Bolívar Silva.
38 Textualmente, el 23 de noviembre de 2021, mediante oficio número MAAE, que es del
39 Ministerio del Ambiente, JTQU-S2-2021-0453-O, el señor Juan Carlos Vizuete Aguilar,



Acta No. 157

1 responsable de la Oficina Técnica de Quito encargado del Ministerio de Ambiente, Agua y
2 Transición Ecológica, se dirige a la ingeniera Doris Panamito, gerente general de la Empresa
3 Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Pedro Vicente Maldonado, describe: En relación
4 al oficio 320 del 8 de noviembre de 2021, en el cual se describe en el Reglamento para Multas,
5 Provisiones y Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de Pedro Vicente Maldonado, así
6 como la ordenanza de actualización de uso y gestión del suelo, acompañado de los informes del
7 Departamento Técnico y Comercial de la EPMAPA, concluyendo con una petición: Si los
8 biodigestores son considerados como sistemas de alcantarillado sanitario, es la consulta. En
9 relación a lo solicitado en el escrito del oficio, debo manifestar lo siguiente: 1) En efecto, los
10 biodigestores son considerados sistemas sanitarios, cuyo tratamiento favorece el manejo de
11 aguas grises, evitando la contaminación de las fuentes hídricas existentes en la zona, ideal para
12 viviendas unifamiliares. 2) El biodigestor presta un beneficio social y ambiental, ya que cumple
13 un proceso de biodigestión, que es la descomposición de la materia orgánica (heces fecales); la
14 operación y mantenimiento es muy práctico, sencillo y económico, a más de la facilidad para
15 su instalación, en relación a un alcantarillado convencional, con fosas sépticas que generan
16 malos olores y que representan un gran riesgo de contaminación ambiental, pues se pueden
17 mezclar con el agua lluvia o caer en mantos freáticos. La utilización de los biodigestores se
18 viene convirtiendo y son del manejo de aguas residuales en otros sectores del país y del mundo,
19 como Colombia, Etiopía, Tanzania, Vietnam, Camboya, China, Costa Rica, Bolivia, Perú,
20 Ecuador, Argentina, Chile, entre otros. 4) El biodigestor se puede utilizar en zonas rurales y
21 urbanas por las diferentes capacidades de almacenamiento que tiene. Las ventajas están
22 descritas en los informes técnicos realizados por MAPIA-PVM. En conclusión, los
23 biodigestores son la mejor solución recomendada para evitar la contaminación hídrica y
24 ambiental. A continuación, el oficio de la empresa en el que hace conocer el uso de esos
25 materiales, etcétera, para responder la consulta o la exposición que hizo en su intervención la
26 concejala Mónica González. Quisiera también hacer la siguiente reflexión a ustedes en calidad
27 de legisladores: ¿Resultaría de peor impacto que este Concejo Municipal, por salvaguardar la
28 responsabilidad de funcionarios actuales, no reforme la ordenanza y la deje textualmente como
29 se encuentra vigente a la fecha? De manera que se exonere al urbanizador del cumplimiento en
30 cuanto al tratamiento de aguas grises. Habría que ponderar el nivel de responsabilidad en el
31 ámbito legislativo al dejar una ordenanza sin reformarla, porque se trataría de un proyecto
32 urbanístico que no aprobó esta administración. A mi criterio, y como lo he sustentado,
33 igualmente la comisión en su análisis, resulta trascendental que la legislación de este Gobierno
34 Municipal atienda la necesidad que tiene este proyecto urbanístico de exigir al urbanizador el
35 cumplimiento total de las obligaciones que tiene como promotor, como urbanizador en este
36 cantón, de manera que cumpla al 100%. Si está justificado técnicamente que el uso de
37 biodigestores sustituye un sistema de tratamiento de aguas grises, siempre y cuando —como ha
38 dicho el ingeniero Bolívar Silva en su informe y el director de agua— la instalación, la operación
39 y el mantenimiento sean adecuados. Por esa misma razón, una de las recomendaciones de esta



Acta No. 157

1 comisión, y que estamos en debate aún, es respecto a la recepción definitiva de la obra, de
2 manera que el urbanizador siga siendo responsable hasta la consolidación de un porcentaje
3 significativo, que sería del 75%. Por eso exhorto a este cuerpo edilicio que se apruebe esta
4 reforma a la ordenanza con la urgencia que el caso exige, para poder notificar al urbanizador y
5 que cumpla con la obligación que tiene de acuerdo al plan de uso y gestión del suelo y de
6 acuerdo al COOTAD. Referir e intentar sustituir un proyecto de la forma como fue aprobado,
7 desde la parte legal no lo puedo sustentar; desde la parte técnica no se lo ha sustentado, y por
8 eso la comisión ha emitido sus recomendaciones para este pleno. Hasta ahí el uso de la palabra
9 que me ha sido concedido señor alcalde.

10 **El señor Alcalde:** Indudablemente que se requeriría un informe técnico distinto para poder,
11 desde la parte legal, exigir; pero si desde la parte técnica, en base a los informes que presenta la
12 ex EPMAPA y el Ministerio del Ambiente, me parece que se emite ese criterio de que los
13 biodigestores cumplen con una función de tratamiento de aguas servidas. Claro, lo que sí
14 también hay ahí como una parte que limita, porque están hablando de viviendas unifamiliares,
15 entonces ahí sí se limita, porque en un proyecto de quintas va a haber una casa en la que vienen
16 familias enteras a vacacionar, o podría darse una fiesta un fin de semana en el que pueden haber
17 40, 50 o 100 personas, y el impacto a ese biodigestor va a ser 10 o 30 veces la capacidad que
18 tiene de tratamiento.

19 **El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora:** Señor alcalde, una aclaración: también
20 lo consulté, trasladando la inquietud a la parte técnica, y el diseño prevé un biodigestor para
21 cada vivienda; ahí cumple el criterio de ser un biodigestor unifamiliar. Lo que estaría prohibido
22 es que dos o tres casas se conecten al mismo biodigestor. Como el proyecto urbanístico tiene
23 previsto construir una casa por cada lote, tiene previsto y aprobado por EPMAPA un biodigestor
24 por cada lote; esa es la justificación técnica que existe.

25 **El señor Alcalde:** Muchas gracias. El señor concejal Javier Jaramillo ha solicitado el uso de la
26 palabra. Proceda.

27 **El concejal Javier Jaramillo Molina:** También mencionar, ya con el sustento de la Comisión
28 de Planificación, Presupuestos y Patrimonio, quiero hacer mención a lo que establece el capítulo
29 2, que describe sobre fraccionamiento de suelos y reestructuración de lotes, en la sección 1 habla
30 de fraccionamientos urbanos y agrícolas, en el artículo 480, irrevocabilidad de las
31 autorizaciones, establece, excepto en caso de emergencia declarada, el gobierno cantonal o
32 distrital no podrá revocar o modificar las autorizaciones concedidas, si las obras hubieran sido
33 iniciadas y se estuvieran ejecutando conforme a las mismas, sin contar con el consentimiento
34 de los promotores o ejecutores, bajo pena de pagar a estos y a los propietarios de los lotes, los
35 daños y perjuicios que tal hecho originen. Las disposiciones contenidas en el presente artículo
36 se aplicarán a todas las situaciones que de hecho existieran en relación con esta materia y a las
37 que en futuro se presentarán. En ese sentido pues no se está cambiando cómo fue aprobado el
38 proyecto, lo que sí se está haciendo cumplir con esta reforma que las obligaciones tal como
39 establece el Plan de Uso y Gestión del Suelo, tal como establece la Ordenanza de Aplicación



Acta No. 157

1 del Plan de Uso y Gestión del Suelo, sea a responsabilidad del urbanizador y sea de
2 cumplimiento también con la consolidación. En ese sentido pues creo que lo que nos
3 corresponde en sí es, como ya se ha mencionado, establecer la obligación y también que por la
4 parte técnica, la Dirección de Agua Potable de estricto cumplimiento de que sean biodigestores,
5 porque no colocan biodigestores, lo que colocan son biotanques sépticos, entonces ya es
6 también ya parte del control. En ese sentido creo que debemos continuar con el tema para
7 resolver sobre el tratamiento en este punto.

8 **El señor Alcalde:** La concejala Mónica González ha solicitado el uso de la palabra. Proceda.

9 **La concejala Mónica González Jungal:** Señor alcalde, rápidamente se expuso ahí el informe.
10 La pregunta es clara, si el biodigestor sirve en el área urbana, obviamente van a responder que
11 sí, porque hay normativa que el biodigestor sirve para el área urbana, pero lo que no se le
12 pregunta es si caben colocar estos biodigestores en urbanización, eso no se le pregunta, porque
13 entonces ahí la respuesta sería no, porque nosotros no podemos irnos ni la institución que
14 responde a aquello va a irse en contra del COOTAD. Entonces, señor alcalde, yo sí considero
15 que si va a hacerse algún cambio, yo no estoy en contra del informe del concejal Jaramillo y de
16 los compañeros, lo que sí digo es que tienen que cumplir, tienen que cumplir absolutamente
17 todo lo que establece el COOTAD. Sobre eso va a ser mi votación.

18 **El señor Alcalde:** Muchas gracias, abogada Mónica González. Hay un informe, quisiera
19 manifestar que a mí también me gustaría que eso vuelva como a cero prácticamente la ordenanza
20 para poderla regular, pero desde el punto de vista legal hay cosas que sí nos limitan porque por
21 la seguridad jurídica que tiene cada institución, ya en este momento no lo veo viable de que eso
22 vuelva a cero para proceder a aprobarla desde el inicio. Entonces, hay cosas que nos gustaría
23 que sean de otra forma, pero desde el punto de vista legal hay una limitación y por eso yo sí
24 considero que debemos continuar al menos exigir que cumpla como está planteada la ordenanza,
25 que es lo que está haciéndose y de esa forma evitar que quien compra un terreno tenga que haber
26 ido a colocar su propio biodigestor, porque lo que está vendiendo el urbanizador es un lote
27 urbanizado. Al decir urbanizado, me refiero, se refiere en ciertos términos de que tiene todos
28 los servicios, que tiene agua potable, que tiene alcantarillado, que tiene vías, y todas las
29 necesidades que tiene una vivienda en el sector de una urbanización. En ese sentido, el señor
30 concejal Javier Jaramillo ha presentado una moción, y en ese caso yo respaldo la moción con el
31 fin de avanzar en este proceso y poder notificar una vez que se apruebe en primera instancia al
32 urbanizador para que proceda con el tiempo que se le establezca a colocar los servicios que
33 corresponden. Ese es mi punto de vista, mi respaldo a la moción a fin de que si no hay otra
34 moción, por parte de otro concejal, señor secretario, sírvase tomar votación, en este punto.

35 **El Secretario General:** Procedo con la votación:

- 36 ■ Concejala Mónica González Jungal, señor alcalde, usted manifestó que a través del
37 procurador síndico que se va a hacer un informe por el tema de las garantías, porque no nos
38 podemos quedar sin garantías. Como es votación la primera, que se hagan llegar esos



Acta No. 157

- 1 informes, por el momento, en esta votación, señor alcalde, mi voto es **a favor** con el informe
2 ya solicitado;
- 3 ■ Concejal Javier Jaramillo Molina, proponente y **a favor**;
- 4 ■ Concejala Katherine Jiménez Flor, **a favor**;
- 5 ■ Concejal Ronal Montenegro Lozada, señor alcalde, compañeros concejales, estoy
6 consciente que estos proyectos urbanísticos han contribuido al desarrollo de nuestro cantón
7 de gran manera, pero también estamos sufriendo las consecuencias de no exigir a los
8 promotores de estos proyectos urbanísticos que cumplan todos los requisitos de ley. Dentro
9 de ellos las obras de infraestructura, específicamente el sistema de alcantarillado sanitario y
10 sistemas de agua potable autosustentables, por lo tanto mi voto es **a favor**;
- 11 ■ Danny Mora Armijos, señor alcalde, compañeros de aquí de la mesa, mi voto es **a favor**.
12 Pero sí sería bueno que se analice bien más a profundidad esto para no tener más
13 inconvenientes a futuro;
- 14 ■ Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **a favor**;

15 **Se contabilizan seis (6) votos a favor;**

16 **RESOLUCIÓN NO. 049-SG-GADMPVM-2026.- POR UNANIMIDAD DEL PLENO**
17 **DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE**
18 **MALDONADO, RESUELVE: APROBAR EN PRIMER DEBATE EL PROYECTO DE**
19 **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE APROBÓ LA**
20 **URBANIZACIÓN “QUINTAS VACACIONALES MAPIA”, NÚMERO 18-2021.**

21 **El señor Alcalde:** Siguiendo punto del orden del día.

22 **El Secretario General: SÉPTIMO PUNTO.-** “7.- *Análisis y resolución sobre la evaluación*
23 *de la situación actual del Centro de Integración Comercial de Pedro Vicente Maldonado.*”

24 **El señor Alcalde:** Dos temas bastante polémicos en esta sesión. Este proyecto de centro
25 comercial data desde 2007, que empieza el señor Héctor Borja con la construcción del centro
26 comercial, que trataba de dar una solución al problema de tener un lugar de trabajo para muchos
27 comerciantes minoristas que están en la calle. Hay dineros por parte de la institución, hay
28 dineros por parte de los copropietarios, o de las personas que aspiraban a hacer un puesto de
29 trabajo, y también dineros del Consejo Provincial. En resumidas cuentas, hay una inversión
30 sobre los setecientos mil dólares en este proyecto y nunca se lo logró consolidar. Se hizo
31 inversión hasta el año 2011 y continuó luego de que salió el señor Héctor Borja, el próximo
32 alcalde de este cantón, el señor Pacífico Egüez, toma la decisión de hacer una segunda planta
33 en este proyecto de centro comercial y no se dan cuenta de que no había planos estructurales
34 como para poderle subir una segunda planta, y eso hacer funcionar. Pero cuando ya suben el
35 segundo piso, hacen las paredes, hacen losas, colocan el techo, se dan cuenta de que eso no tenía
36 la suficiente capacidad como para poder abastecer una cantidad de personas trabajando ahí y
37 más la mercadería. Y empezaron a dar las vueltas de que podían reforzarlo, de que podían
38 hacerse algunas cosas; en fin, pero nosotros tomamos con mucha responsabilidad desde el
39 principio de la administración, y para ello se hizo una consultoría. Esta consultoría hizo un



Acta No. 157

1 análisis de cada una de las columnas, de cada uno de los componentes de esta construcción, y
2 determinó que, en verdad, la construcción era muy deficiente, y reforzar este proyecto es más
3 costoso que hacerlo de nuevo, porque para reforzar cada una de las columnas hay que hacerle
4 una cantidad de acero y, en fin, encarece llevarlo al centro comercial a un nivel que está
5 solamente en reforzamiento de más de dos millones de dólares. Yo siempre fui de tomar esa
6 decisión de que un proyecto de esa naturaleza, para garantizar lo que tenía que ser hecho desde
7 la primera piedra bien. Entonces, se hizo conocer en el mercado a las personas que habían
8 invertido; se hizo conocer también a todo el personal que había estado a cargo de este proyecto;
9 se socializó públicamente el resultado de la consultoría, y dentro de ese resultado siempre la
10 gente, incluso, apegada a que eso se debería demolerse. Con responsabilidad, también se hizo
11 una comisión especial para que analice ese tema del centro comercial, la que se ha integrado
12 por funcionarios del municipio y también concejales; en este caso, el concejal Javier Jaramillo,
13 presidente de la comisión; concejal Ronal Montenegro miembro de la comisión, secretario
14 general; director de Obras Públicas; Planificación y la parte jurídica. Voy a dar el paso al
15 informe de la comisión especial, para que luego continuemos con el debate de este punto y
16 lleguemos a la resolución. Señor concejal Javier Jaramillo, presidente de la comisión técnica,
17 sírvase hacer uso de la palabra:

18 **El concejal Javier Jaramillo Molina:** Gracias, señor Alcalde. La comisión técnica designada
19 para dar solución a la problemática del centro de integración comercial, basándose en el artículo
20 264 de la Constitución de la República del Ecuador, sobre que los gobiernos municipales
21 tendrán las siguientes competencias: 7) Planificar, construir y mantener la infraestructura física
22 y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al
23 desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley; el artículo 389, que establece que
24 el Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos
25 negativos de los desastres de origen natural o antrópico, mediante la prevención ante el riesgo,
26 la mitigación de desastres, la recuperación y el mejoramiento de las condiciones sociales,
27 económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad;
28 amparados en el COOTAD, en el artículo 54, sobre las funciones del Gobierno Autónomo
29 Descentralizado Municipal, literal l), como función de prestar servicios que satisfagan
30 necesidades colectivas respecto de los que no exista una explícita reserva legal a favor de otros
31 niveles de gobierno, así como la elaboración, manejo y expendio de víveres, servicios de
32 faenamiento, plazas de mercado y cementerios; el artículo 57, literal b), que le corresponde al
33 Concejo Municipal dictar ordenanzas y resolver sobre los asuntos que le competan; literal d),
34 conocer y resolver los asuntos que sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o
35 alcaldesa; el artículo 326, sobre la conformación de los órganos legislativos de los GADs
36 conformarán comisiones de trabajo, las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán
37 consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones; el artículo 425, sobre
38 la conservación de bienes, que es obligación de los GAD velar por la conservación de los bienes
39 de propiedad de cada gobierno y por su más provechosa aplicación a los objetos a que están



Acta No. 157

1 destinados, ajustándose a las disposiciones de este Código; la Ley Orgánica de Ordenamiento
2 Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 82, determina sobre el incumplimiento del
3 deber de conservar y situación de ruina: la ruina de un edificio, construcción o instalación es el
4 estado de mala conservación de su estructura o de algunos de sus elementos físicos, de manera
5 tal que lo haga inservible para el uso o amenace derrocamiento, desprendimiento u otros daños
6 para la salud y la seguridad de las personas. La Ley Orgánica de la Contraloría General del
7 Estado, en el artículo 40 sobre las responsabilidades por acción u omisión, establece que las
8 autoridades, dignatarios, funcionarios y demás servidores de las instituciones del Estado
9 actuarán con la diligencia y empeño que emplean generalmente en la administración de sus
10 propios negocios y actividades, caso contrario responderán por sus acciones u omisiones, de
11 conformidad con lo previsto en esta ley. El artículo 42, responsabilidad directa. Los servidores
12 de las instituciones del Estado encargados de la gestión financiera, administrativa, operativa o
13 ambiental serán responsables hasta por culpa leve cuando incurrieren en acciones u omisiones
14 relativas al incumplimiento de normas, falta de veracidad, de oportunidad, pertinencia o
15 conformidad con los planes, programas y presupuestos, y por los perjuicios que se originen en
16 tales acciones u omisiones. La Ley Orgánica de Participación Ciudadana, artículo 76, del
17 cabildo popular. El cabildo popular es una instancia de participación cantonal para realizar
18 sesiones públicas de convocatoria abierta a toda la ciudadanía, con el fin de discutir asuntos
19 específicos vinculados a la gestión municipal. La convocatoria debe señalar objeto,
20 procedimiento, forma, fecha, hora y lugar del cabildo popular. La ciudadanía debe estar
21 debidamente informada sobre el tema y tendrá únicamente carácter consultivo. Cada GAD
22 Cantonal realizará una sesión de cabildo popular por lo menos una vez al año. Tenemos la
23 Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal, en su artículo 21, sobre
24 la creación de comisiones técnicas cuando existan asuntos complejos que requieran
25 conocimientos técnicos o especializados para el estudio y análisis previo a la recomendación de
26 lo que técnicamente fuera pertinente, como situaciones de emergencia, trámite y seguimiento
27 de créditos u otros casos. El Concejo podrá designar comisiones técnicas, las que funcionarán
28 mientras dure la necesidad institucional. En la resolución de creación y designación de sus
29 integrantes constará, además, el objeto específico y el tiempo de duración. En el artículo 22, la
30 integración de las comisiones técnicas: estarán integradas por dos concejales o concejales, los
31 funcionarios municipales o de otras entidades con formación técnica y representantes
32 ciudadanos si fuere del caso, con formación técnica en el área de estudio y análisis. No serán
33 más de cinco integrantes. En ese sentido, con esta base legal, mediante la Resolución Legislativa
34 Nro. 54-SG-GADMPVM-2023, el Concejo Municipal designó una comisión técnica especial
35 encargada para el estudio, análisis y evaluación de la situación actual del Centro de Integración
36 Comercial de Pedro Vicente Maldonado. El GAD municipal, previa aprobación del Concejo
37 Municipal, contrató la consultoría de evaluación geotécnica y estructural del edificio destinado
38 para el centro comercial, proceso CDC-GADMPVM-2024-002, cuyos productos fueron
39 entregados y puestos en conocimiento de la comisión técnica. Según el Memorando Nro.



Acta No. 157

1 GADMPVM-PYT-2024-0418-M, de 11 de junio de 2024, en aquel momento el director de
2 Planificación, el ingeniero Luis Enrique Carpio, informó que el proceso había concluido y que
3 se encontraba en etapa de recepción definitiva. Con fecha 25 de julio de 2024, la comisión
4 técnica informó la conclusión de que se han culminado los estudios de consultoría para la
5 evaluación geotécnica y estructural del edificio destinado para el Centro Comercial de la ciudad
6 de Pedro Vicente Maldonado, por la empresa Delta Constructores Cía. Ltda. Se ha determinado
7 la vulnerabilidad sísmica y la inestabilidad estructural de la infraestructura, tal como consta en
8 el documento de evaluación estructural, en el cual existen dos posibles soluciones de ingeniería:
9 La demolición, por un valor de \$256.702,86, que implica la construcción de un proyecto nuevo
10 que cumpla la demanda actual del cantón, de contar con un centro comercial acorde al
11 crecimiento de la población, que ha variado desde el inicio de la construcción existente. Y el
12 reforzamiento estructural, por un valor de \$896.562,41, de diferentes elementos estructurales
13 que permitiría ser utilizable la estructura existente hasta un avance de obra gris. Como
14 recomendación, se estableció socializar el resultado de la consultoría con toda la asamblea
15 ciudadana del cantón Pedro Vicente Maldonado, y a la cual estén presentes los consultores de
16 la empresa Delta Constructores, dando cumplimiento a la Ley Orgánica de Participación
17 Ciudadana. El director de Planificación y Obras Públicas realice un informe técnico detallado
18 del impacto y cuál es la mejor decisión sobre el reforzamiento o la demolición de esta obra.
19 Mediante el Oficio Nro. GADMPVM-ALC-2024-0181-O, de 2 de octubre de 2024, el alcalde
20 se dirige al señor doctor Javier Mauricio Torres Maldonado, Contralor General del Estado,
21 donde expone que, luego de culminado el proceso de consultoría de contratación directa,
22 asignado con el código CDC-GADMPVM-2024-002, cuya denominación es “Consultoría de
23 evaluación geotécnica y estructural del edificio destinado para el Centro Comercial de la ciudad
24 de Pedro Vicente Maldonado”, y luego de ser socializado con la ciudadanía, quienes manifiestan
25 el apoyo al proceso de construcción del nuevo mercado central comercial, el cual ayuda al
26 beneficio común de los habitantes del cantón Pedro Vicente Maldonado, me permito anexar el
27 producto de la consultoría y solicitar que se inicie un posible proceso de revisión y
28 determinación de responsabilidades, por cuanto existen fallas estructurales en los elementos,
29 según el estudio realizado por la consultoría. Según Memorando Nro. GADMPVM-ALC-2024,
30 de 29 de agosto de 2024, la alcaldesa subrogante Katherine Jiménez dispone al procurador
31 síndico, director de Movilidad y Obras Públicas y director de Planificación que realicen, en este
32 caso, las recomendaciones establecidas por la comisión técnica. Según el informe GADMPVM-
33 MOP-2025-006-I, de 26 de junio de 2025, el director de Movilidad y Obras Públicas y la
34 directora de Planificación y Ordenamiento Territorial, en base a las recomendaciones, realizan
35 su informe detallando el impacto y cuál es la mejor decisión sobre el reforzamiento o demolición
36 de esta obra. Expresan su análisis en base al estudio realizado a través de la consultoría en las
37 disciplinas de arquitectura, topografía, estudio de suelos, evaluación estructural, reforzamiento
38 estructural y demolición, y realizan sus correspondientes conclusiones y recomendaciones. En
39 base a esta consultoría, también la comisión técnica solicita nuevamente los informes técnicos



Acta No. 157

1 complementarios para determinar la alternativa más conveniente entre el reforzamiento
2 estructural o la demolición del inmueble. En atención a lo solicitado, la Dirección de Movilidad
3 y Obras Públicas y la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitieron el
4 Informe Técnico Nro. GADMPVM-MOP-2025-006-I, en el cual se concluye que la estructura
5 presenta vulnerabilidad sísmica, fallas estructurales críticas e inestabilidad general,
6 recomendándose técnica y económicamente la demolición controlada del edificio. Mediante
7 Informe Nro. GADMPVM-ASJ-2025-0034-I, de 01 de julio de 2025, e Informe Nro.
8 GADMPVM-ASJ-2026-0010-I, de 04 de febrero de 2026, el procurador síndico emite sus
9 informes jurídicos al alcalde respecto a la viabilidad legal de proceder con la demolición de la
10 estructura del edificio destinado al centro comercial ubicado en el casco urbano de Pedro
11 Vicente Maldonado, que entre sus conclusiones y recomendaciones expone: Desde el punto de
12 vista legal, la demolición de la estructura existente, se debe realizar siempre de forma directa o
13 por contrato cumpliendo en cada caso los requisitos. Debe emitirse una resolución legislativa
14 motivada por parte del Concejo Municipal en la que determine la decisión del cuerpo edilicio
15 de acoger las recomendaciones técnicas y legales para proceder con la demolición, en base a la
16 información que proporcione la consultoría y la comisión técnica que a su vez requirió
17 pronunciamientos técnicos y legales. Debe emitirse la resolución administrativa ejecutiva en
18 base a los requisitos señalados por el reglamento de administración de bienes: a) Informe técnico
19 con el avalúo, método de la demolición y destino de los materiales que se puedan reutilizar o
20 reciclar con su respectivo valor, elaborado por la unidad técnica de la propia entidad u
21 organismo, de no contar con dicho departamento, se contratará una consultoría especializada en
22 demolición de edificios; b) Permisos correspondientes para la demolición otorgados por el
23 gobierno autónomo descentralizado municipal respectivo y demás entidades u organismos
24 competentes; c) Licencia ambiental obtenida por el Ministerio del Ambiente; y, d) Solicitará al
25 Instituto Nacional de Patrimonio Cultural la presencia de un delegado para el rescate de
26 cualquier elemento que a su juicio pueda ser considerado como patrimonio cultural. Con lo cual
27 dispondrá la demolición controlada del bien, así como la reutilización de todos los materiales
28 aprovechables, chatarrización y reciclaje según corresponda. Dado que se conformó una
29 comisión especial conformada por concejales y directores para abordar este tema. Dentro de las
30 conclusiones y recomendaciones de esta comisión técnica esta, como conclusión tenemos: Tras
31 el análisis integral de los informes técnicos presentado por la consultoría de evaluación
32 geotécnica y estructural del edificio destinado para el centro comercial de la ciudad de Pedro
33 Vicente Maldonado presentados por la Compañía DELTA CONSTRUCTORES CIA. LTDA,
34 informes técnicos por parte de los directores de municipalidad y los criterios jurídicos emitidos,
35 se determina que el edificio destinado al Centro de Integración Comercial del cantón Pedro
36 Vicente Maldonado presenta vulnerabilidad sísmica, fallas críticas en su estructura e
37 inestabilidad general, lo que constituye un riesgo cierto para la seguridad de la ciudadanía y
38 para la prestación de un servicio público adecuado. En consecuencia, y considerando que las
39 alternativas de reforzamiento no resultan viables en términos técnicos ni económicos, esta



Acta No. 157

1 comisión recomienda de manera expresa la demolición controlada del inmueble, decisión que
2 se encuentra debidamente sustentada en los estudios técnicos, en la normativa aplicable y en los
3 principios de responsabilidad administrativa. Recomendaciones: 1) Que sea puesto en
4 consideración del Pleno del Concejo Municipal, para su respectivo análisis y resolución. 2) La
5 Comisión recomienda disponer la demolición del Centro de Integración Comercial del cantón
6 Pedro Vicente Maldonado, en atención a los informes técnicos y jurídicos que evidencian la
7 vulnerabilidad sísmica, las fallas estructurales críticas y el riesgo cierto para la ciudadanía.
8 Asimismo, que el Concejo Municipal disponga los trámites administrativos correspondientes
9 para la asignación de recursos económicos y logísticos destinados a la ejecución de la
10 demolición. 3) Realizar un proceso de socialización con la ciudadanía y actores vinculados,
11 garantizando transparencia, participación y legitimidad en la adopción de esta medida. Por lo
12 expuesto, la Comisión en consenso emite informe favorable, de acuerdo a las conclusiones y
13 recomendaciones realizadas. Con esto, compañeros miembros de este órgano legislativo,
14 agradecer a los miembros de la Comisión Técnica; agradecer también a todas las direcciones.
15 Es una información que tuvo que recabarse de varias áreas; también, nuestro principio de
16 responsabilidad administrativa. Agradecer al liderazgo del señor Alcalde; creo que se va a dar
17 solución a una gran problemática. Creo que ahí se está haciendo la diferencia, pues la
18 administración pasada, dos periodos, en este caso, el Ejecutivo tomó la decisión de dar una
19 solución a este problema; en este momento, a mi criterio, se le está culminando. Hemos tratado
20 de seguir todos los procedimientos pertinentes, de protegernos, de sustentarnos ante la ley; por
21 eso, la disposición absoluta de usted, se han hecho las debidas consultas en la Contraloría
22 General del Estado. En esta instancia ha respondido, la cual ha emitido en sus respuestas, pues
23 ha manifestado con sus documentos que estos procesos de auditoría realizados entre el 2008 y
24 el 2011, muchos de estos ya se dio la preclusión; en otro informe del 2015 indican que ya hubo
25 responsabilidades administrativas, de lo cual desconocemos. En ese sentido, tenemos el
26 suficiente sustento técnico y legal, ante lo cual quisiera mocionar, de acuerdo a las
27 recomendaciones, en este caso 2 y 3, el de proceder con la recomendación de la demolición de
28 este edificio. Viene también, pues, ya en una futura planificación ver el presupuesto para la
29 demolición y, si se avanza, empezar con alguna etapa de construcción de esta infraestructura.
30 En base a esta es la recomendación de la Comisión, elevo a moción, compañeros y compañeras.
31 **El señor Alcalde:** Gracias señor concejal Javier Jaramillo. Este proceso ha sido un poco largo,
32 pero estamos llegando ya hoy día a la conclusión de que, luego de que se han dado todos los
33 pasos pertinentes, contratar una consultoría, socializar con las personas que trabajan en el
34 mercado, que son los probables usuarios de este centro comercial, hacer conocer el informe a la
35 Contraloría; una vez que se recibe también la información de la Contraloría y la resolución en
36 la que nos han informado que prácticamente ha concluido el tiempo en que ellos pueden
37 sancionar y que los informes de tales años ya se han comunicado las sanciones de tipo
38 administrativas que tienen algunos funcionarios, y, imagino, también gente contratista. Por lo
39 que el día de hoy ya estamos llegando a la parte que nos viabiliza que ese centro comercial



Acta No. 157

1 definitivamente sea demolido. Yo considero que el reforzamiento es costoso; aparte de eso, es
2 costoso e inseguro. Entonces, dejo en el uso de la palabra a los señores concejales, a fin de que
3 hagan uso de la palabra y poder dar su criterio en este punto. El señor Procurador Síndico ha
4 solicitado el uso de la palabra.

5 **El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora:** Gracias, señor Alcalde; señores
6 concejales. Además de felicitar el trabajo legislativo del día de hoy, creo que son dos puntos
7 fundamentales para el desarrollo y el progreso de este cantón. Exigir el cumplimiento normativo
8 desde el ámbito legislativo, emitir resoluciones y ordenanzas conforme a las facultades que
9 promuevan desarrollo, sin duda es plausible. Tomar esta decisión ha llevado su tiempo; se ha
10 garantizado un debido proceso, se ha socializado con los actores directos, involucrados y la
11 Comisión, como parte de sus recomendaciones, incluso sostiene que, después de la decisión que
12 tome este cuerpo municipal, se vuelva a poner en conocimiento de la ciudadanía en general, en
13 este caso a través de la figura de participación ciudadana del cabildo. Quisiera reforzar, para
14 este debate, para esta decisión final, ojalá en este punto del orden del día, considerar los
15 exámenes de la Contraloría General del Estado, exámenes especiales del año 2015, el 22 y 55
16 ¿Qué dice el número veintidós respecto al centro comercial? Vayamos directamente a las
17 recomendaciones. En lo posterior podemos agregar, para esta sesión de Concejo, es el pedido,
18 señor Alcalde, para que, a través de la Secretaría General, se anexen como documentos de este
19 debate, de manera que en el futuro pueda servir de sustento para las decisiones que este órgano
20 municipal está tomando. El Examen Especial 22-2015, realizado a esta institución municipal,
21 tiene como recomendación, en el punto 43: en vista de que la Municipalidad de Pedro Vicente
22 Maldonado cuenta con el estudio de reforzamiento de la losa de entrepiso del centro comercial,
23 proceda, bajo su responsabilidad, a su ejecución, a fin de garantizar la estabilidad y uso del
24 citado edificio. Cuando vuelve la Contraloría en un siguiente examen especial y analiza el
25 cumplimiento de las recomendaciones, concluye que la situación se originó debido a que los
26 administradores de los contratos no supervisaron el cumplimiento de las cláusulas, cronogramas
27 y plazos establecidos en los contratos, lo que ocasionó que el GAD Municipal no cobre multas
28 en este caso, pero también que no se demuestre la utilización del producto de consultoría
29 relacionada con el estudio de reforzamiento de la losa de entrepiso del centro comercial de la
30 ciudad de Pedro Vicente Maldonado. Y estas son las responsabilidades que tuvieron servidores
31 públicos anteriores. En este caso, se contrató una consultoría, después fue evaluada por la
32 Contraloría y no se había ejecutado. ¿A qué quiero concluir? Que esta administración, de
33 manera responsable, contrató una consultoría para que haga una evaluación estructural. Hago
34 referencia a estos exámenes porque sobre esa edificación por lo menos existen, a la vista, dos
35 de los exámenes de los varios que ha hecho la Contraloría para referirse a la utilidad que tiene
36 el centro comercial para este cantón. En la actualidad, más de una década después, la
37 Administración Municipal contrató la consultoría, analizó la parte estructural y tiene las
38 recomendaciones que han sido expuestas por el presidente de esta Comisión Técnica, que fue
39 designada a través de resolución legislativa y que hoy ha sustentado su criterio, recomendando,



Acta No. 157

1 como lo ha hecho la consultoría, como lo ha hecho la parte técnica, el director de Obras Públicas,
2 el director de Planificación en su momento, como lo han sostenido también en mis criterios
3 jurídicos. Habiendo solo estas dos opciones de la consultoría —reforzar con un presupuesto o
4 derrocar también con un presupuesto—, pero dadas las fallas técnicas, los directores en la parte
5 de Obras Públicas y Planificación recomendaron a la Comisión, y a su vez a esta Comisión, en
6 base a sustento técnico y jurídico, ha sustentado el día de hoy la recomendación al Pleno del
7 Concejo para que la resolución legislativa, en conjunto y ojalá unánime, sea por la demolición
8 de esta estructura de más de cinco mil metros cuadrados de hormigón, que no cumple con todo
9 lo que exponen los documentos que sostienen la decisión que hoy se va a tomar. De manera
10 que, en calidad de legisladores, les conmino nuevamente a que la decisión se enmarque en
11 función de la consultoría que contrató esta administración, y que es bastante clara, específica,
12 técnica y expresa en determinar estas opciones: reforzamiento con un costo bastante
13 significativo y elevado, y también tomar la decisión del derrocamiento como una posibilidad de
14 pensar en la actualidad en un nuevo proyecto que se apegue a la realidad que requiere este
15 cantón. En la parte legal, hemos recomendado seguir el proceso de derrocamiento, para lo cual
16 se requiere de la resolución legislativa que sostenga la decisión de esta Administración
17 Municipal, basados en todo este sustento técnico y jurídico que ha sido expuesto.

18 **El señor Alcalde:** Gracias, señor procurador síndico. Señores concejales, tienen el uso de la
19 palabra en este punto. Tanto el presidente de la Comisión como el procurador han sido muy
20 claros en su exposición, e igualmente yo puedo manifestar, de lo que he observado
21 personalmente —estuve muy cerca de esta empresa que fue contratada para hacer la consultoría
22 sobre la evaluación geotécnica y estructural—, que personalmente hablamos que no cumplían
23 con normas técnicas en ninguna de las columnas. Entonces, reforzar, para mí, sería un proceso
24 bastante largo y costoso, y de tal forma que la ciudadanía también está consciente de que este
25 proyecto debe ser demolido. Considero que la mayoría, o casi todos los concejales —parece que
26 el concejal Dani no estuvo en este momento porque estaba el concejal principal—, pero todos
27 estaban de acuerdo en que este proyecto debe ser demolido, a fin de que el Municipio inicie un
28 proceso nuevo, bien hecho, y preste el servicio para el cual se va a realizar esta infraestructura.
29 En ese sentido, voy a dejar en uso de la palabra como alcalde y también miembro del Concejo:
30 voy a respaldar la moción del concejal Javier Jaramillo, a fin de que esto se someta a votación
31 y se pueda resolver en este punto, porque se ha caminado, se han estado tantos largos años en
32 este proceso y recién hoy, que estamos en esta sesión ordinaria, estamos tomando la decisión
33 que va a viabilizar que esto se tenga que demoler, que se demuela definitivamente y se inicie
34 un nuevo proyecto acorde a la proyección de esta ciudad. Esta ciudad es muy bonita, tiene
35 mucho comercio, y que no tengamos un centro comercial adecuado que dinamice la economía,
36 es un atraso, realmente, en lo que nos ha llevado todo esto, pero ya está. Cuando no tomamos
37 decisiones, nos estancamos, nos aislamos, de cierta forma; de tal forma que, como toda
38 responsabilidad que nos corresponde y la que podríamos asumir a futuro, tomar esta decisión



Acta No. 157

1 es una decisión con mucha responsabilidad. Una vez más respaldo la moción, si no hay otro
2 pedido de palabra. La concejala Mónica González ha solicitado el uso de la palabra. Proceda.

3 **La concejala Mónica González Jungal:** Señor alcalde, de la documentación que se nos hizo
4 llegar, había un espacio en el que se habla de un aporte económico del Consejo Provincial y
5 también de un aporte económico de la ciudadanía quienes tenían la intención de ocupar esos
6 espacios. Tengo una consulta que quisiera que sea analizada en este momento: ¿qué se ha
7 resuelto sobre eso?, ¿cuál es la decisión que han tomado, a través del Ejecutivo, sobre esos
8 valores?

9 **El señor Alcalde:** El Consejo Provincial en algún momento estuvo notificando sobre los valores
10 pendientes de pago; me parece que fue hace como dos años. Yo también fui bastante grosero en
11 la respuesta personal, no por escrito, pero no se ha abonado en ese tema. Nosotros, lo que
12 podríamos asumir dentro de la parte de los comerciantes, es lograr establecer quiénes son las
13 personas que tienen contribución para ese proyecto y considerarlos en el siguiente proyecto.
14 ¿Qué podríamos entregarles de ese edificio? Un poco de bloques, pedazos de estructura, no sé;
15 pero la verdad es que, mientras más tiempo pase, más retrasa a este pueblo el no tomar una
16 decisión. Y, en cuanto al Consejo Provincial, tienen que seguirse los procesos que la institución
17 nos plantea a futuro, porque ellos son testigos directos de lo que ha ocurrido y el Municipio no
18 ha usufructuado de esa inversión, nunca ha usufructuado. No es el único caso también. El caso
19 del proyecto de agua de Salcedo Lindo también es un caso parecido, pero que estamos
20 viabilizando. Ahora, nos toca afrontar. ¿Qué más nos queda? Porque, como hay un estudio
21 técnico que nos dice que es preferible la demolición al reforzamiento, el Concejo está
22 asumiendo esa responsabilidad de demoler y que se pueda iniciar un proceso a futuro. No sé si
23 el señor procurador síndico quiera hacer uso de la palabra en este punto sobre la preocupación
24 de la concejal Mónica González.

25 **El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora:** Gracias, señor alcalde. De hecho, la
26 Comisión, uno de los requerimientos de este año, me solicitó pronunciarme al respecto. En el
27 Informe Nro. 10, de fecha 04 de febrero de 2026, en la página 4 consta mi análisis: que los
28 aportes que se hayan recibido para la construcción deben ser considerados en el nuevo proyecto,
29 previa verificación de la forma y cantidad que se han entregado documentalmente. Durante la
30 sesión de la Comisión, y lo sustentó también en este espacio, no corresponde resolver respecto
31 a aportes que se hayan hecho, porque no podríamos ponderar que, por sostener la entrega de un
32 recurso económico, se tenga que continuar con el edificio que existe actualmente, con la
33 finalidad de garantizar esos aportes. Sino que ese nuevo proyecto es un asunto que debe
34 preverse. Pero la razón actual que está llevando a tomar este tipo de decisiones responde a un
35 estudio geotécnico, no a una valoración de aportes o de cómo garantizamos lo que haya
36 entregado el Gobierno Provincial. Más bien, la invitación que yo le hago, y que hemos
37 conversado con el señor alcalde, es primero dar el paso de lo que corresponde técnica y
38 legalmente, y una vez que se tome la decisión, como recomienda el proponente de esta moción,
39 socializar a través de un cabildo popular para seguir argumentando y socializando con los



Acta No. 157

1 actores, donde seguramente comparecerá el Gobierno Provincial, que en su momento
2 entendemos hizo algún tipo de aporte. Por analogía, tomando el caso de Salcedo Lindo, que se
3 mencionó señorita concejala, deben saber los miembros del Concejo Municipal, quedará en
4 acta, con fecha 12 de marzo de 2026, hemos sido notificados con el inicio de la vía coactiva por
5 la recuperación de un ingreso del Gobierno Provincial, equivalente a \$82.000 dólares, que es el
6 aporte que hiciera para la construcción del proyecto de Salcedo Lindo. En otras palabras, y en
7 resumen, nos están pidiendo devolver el dinero hace siete días y tenemos diez días término; por
8 lo que, para el siguiente día lunes o martes, recomendaría al señor alcalde que se convoque al
9 Concejo Municipal, dado que es un recurso no planificado, que en vía coactiva nos están
10 exigiendo devolver. Responde también a una relación administrativa y política que tendrá que
11 llevarse a cabo en este tema, pero por el momento, en la vía legal, quieren ejecutarnos un título
12 de crédito en vía coactiva; eso conlleva medidas cautelares, conlleva intereses, generación de
13 intereses, si no cancelamos dentro de los diez días. Es un problema álgido, pero será pedido al
14 Ejecutivo para que sean convocados específicamente para este último convenio que suscribió
15 la administración anterior, pero que nosotros tenemos que dar una respuesta de manera rápida.

16 **El señor Alcalde:** Es otro tema, pero también es complejo. Cuando nosotros entramos en la
17 administración, ya había pasado más de un año de que se ejecutó ese proyecto; es decir, en el
18 año 2022 ya podía funcionar, y entramos a mediados del 2023 y no había ningún documento,
19 me parece que un documento se había pasado, pero no había una exigencia de que se cumpla
20 con el proyecto por el que correspondía el presupuesto participativo. En ese momento sí,
21 probablemente, haya alguna exigencia; incluso, la cancha sintética que se hizo acá se pidió que
22 se ejecute, se ejecutó, se devolvió lo no ejecutado y estamos al día. Pero del proyecto de Salcedo
23 Lindo no hubo en esos tiempos la exigencia que hay ahora. Entonces, igualmente, tenemos que
24 afrontarlo con responsabilidad; estamos ejecutando ahí la consultoría para la perforación y dar
25 una solución a este problema, que no debería haberse dejado tanto tiempo, tendría que haber
26 respondido quienes lo ejecutaron en su momento, pero así es la política en este país. Señores
27 concejales, yo ratifico mi posición de que esta es una decisión con responsabilidad, de tal forma
28 que respaldo la moción del concejal Javier Jaramillo a fin de que se someta a votación. Si no
29 hay otro pedido de palabra, señor secretario, sírvase tomar votación. El señor concejal Ronal
30 Montenegro ha solicitado el uso de la palabra. Proceda.

31 **El concejal Ronal Montenegro Lozada:** Gracias, señor alcalde. Como miembro de la
32 Comisión Técnica encargada para el análisis y evaluación del Centro de Integración Comercial,
33 me gustaría acogerme a las conclusiones y recomendaciones que ha emitido la Comisión y,
34 luego del análisis pormenorizado de toda la documentación referente al Centro de Integración
35 Comercial, informes técnicos y legales, que respaldan esta decisión. Estoy totalmente de
36 acuerdo con derrocar este edificio y me gustaría recomendar que los trabajos de demolición de
37 este inmueble se ejecuten utilizando maquinaria y mano de obra propia, con el fin de optimizar
38 los recursos y garantizar una mayor eficiencia en el proceso.



Acta No. 157

1 **El señor Alcalde:** Muchas gracias. ¿Algún otro pedido de palabra en este punto? (...) señor
2 secretario, sírvase tomar votación, porque hay una moción por parte del concejal Javier
3 Jaramillo y hay el respaldo correspondiente suficiente.

4 **El Secretario General:** Procedo con la votación:

- 5 ■ Concejala Mónica González Jungal, para efectos de mi voto, recordar las funciones para los
6 concejales establecidas en el artículo 58 del COOTAD, y respecto a cuándo se trata de
7 contratos públicos, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública establece
8 que la máxima autoridad, el alcalde, es el responsable de la etapa de ejecución contractual.
9 Si bien, señor alcalde, usted no tiene responsabilidad porque no estaba en esa
10 administración, sí es responsabilidad del Ejecutivo anterior. Si la Contraloría no ha
11 establecido responsabilidades reales frente a la estafa que se desarrolló en ese proyecto,
12 también es ya cuestión de la Contraloría. Adicional a eso, señor alcalde, la consultoría
13 realizada por Delta Constructores Cía. Ltda., establece dos salidas: una que es el
14 reforzamiento y la otra la demolición. En sí, no determina cuál le conviene al GAD
15 Municipal. Respecto a la deuda que se tiene con el Consejo Provincial, que también ha
16 hecho un aporte, no tenemos un resultado específico para saber a qué nos enfrentamos el
17 día de mañana y que no nos pase lo que hoy ocurre con el caso de Salcedo Lindo. Y,
18 finalmente, señor alcalde, no se ha entablado un diálogo para poder levantar un acta con las
19 personas interesadas, previo a la aceptación de la demolición. En ese sentido, señor alcalde,
20 mi voto es **en contra**;
- 21 ■ Concejal Javier Jaramillo Molina, (Proponente) con las conclusiones y recomendaciones
22 que ha hecho la Comisión, las observaciones que hecho el procurador síndico y también el
23 concejal Ronal Montenegro, debemos cumplir con nuestra responsabilidad administrativa y
24 brindar un mejor servicio a nuestros ciudadanos. Por eso asumimos estar en estas soluciones,
25 porque hay que correr riesgos y hay que tomar decisiones. Mi voto es **a favor**;
- 26 ■ Concejala Katherine Jiménez Flor, con todas las recomendaciones y conclusiones que se
27 han dado aquí en el pleno del concejo, creo que es una decisión un poco compleja, pero, sin
28 embargo, hay que tomarla. En algún momento socializamos con la ciudadanía del mercado,
29 estuvieron de acuerdo, y creo que esto va a dinamizar la economía de nuestro cantón. Mi
30 voto es **a favor**;
- 31 ■ Concejal Ronal Montenegro Lozada, con la seguridad de que esta decisión va en favor de
32 la ciudadanía, mi voto es **a favor**;
- 33 ■ Danny Mora Armijos, señor alcalde, compañeros concejales, por los motivos de no estar al
34 tanto de este caso, y quien si lo ha estado es la compañera Leticia Bermúdez, por tal razón
35 mi voto es **en contra**;
- 36 ■ Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **a favor**;

37 **Se contabilizan cuatro (4) votos a favor y dos (2) en contra;**

38 **RESOLUCIÓN NO. 050-SG-GADMPVM-2026.- POR MAYORÍA DEL PLENO DEL**
39 **ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE**



Acta No. 157

1 **MALDONADO, RESUELVE: DISPONER LA DEMOLICIÓN CONTROLADA DE LA**
2 **INFRAESTRUCTURA EXISTENTE DEL CENTRO DE INTEGRACIÓN**
3 **COMERCIAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, EN RAZÓN DE LA**
4 **VULNERABILIDAD SÍSMICA, FALLAS ESTRUCTURALES CRÍTICAS E**
5 **INESTABILIDAD GENERAL DETERMINADAS EN LOS ESTUDIOS TÉCNICOS,**
6 **QUE CONSTITUYEN UN RIESGO PARA LA SEGURIDAD DE LA CIUDADANÍA.**

7 **El señor Alcalde:** Siguiendo punto del orden del día.

8 **El Secretario General: OCTAVO PUNTO.-** “8.- *Clausura de la sesión*”

9 **El señor Alcalde:** Gracias señores concejales y funcionarios. Una vez que se han abordado
10 todos los puntos del orden del día, doy por clausurada la presente sesión, siendo las 17H15.

11

12

13

14

15

16 *Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo*

17 **ALCALDE DEL GADMPVM**

Ab. José Benito Castillo Rodríguez

SECRETARIO GENERAL