

**ACTA 064-2013**

**SESION EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO EFECTUADA EL DÍA MIERCOLES**

**23 DE OCTUBRE DEL 2013**

En Cumandá en la Sala de Sesiones de la Municipalidad; a los veinte y tres días del mes de Octubre del dos mil Trece, a las 09h43 minutos previa Convocatoria Ordinaria N° 064-2013-SG-GADC. El Dr. Sr. Hernán Vique, Alcalde, se reúne en sesión con los Srs. Concejales: Lcdo. Jorge Avalos, Dr. Oswaldo Bonifaz, Sr. Joseph Brown, Sr. Gustavo Bustamante, Lcdo. Gonzalo Carrillo, Lcdo. Rolando Morales, Sr. Daniel Satian; Arq. Patricio Lara, Director de Planificación, Ing. Freddy Bejarano, Director de Obras Públicas y Msc. Hernán Campos, Procurador Síndico. Actuando como secretaria la Abg. María José Gunsha. El Sr. Alcalde dispone a la Secretaria que proceda a dar lectura al orden del día establecido para ésta sesión en la forma que lo dispone el artículo 319 de la C.O.O.T.A.D. 1.- Constatación del quórum, 2.- Instalación de la sesión, 3. Tratamiento de las áreas verdes de Valle Alto. 4. Clausura. **1.- CONSTATACIÓN DEL QUÓRUM.-** El Quórum se encuentra conformado con la presencia de siete señores concejales. **2.- INSTALACIÓN DE LA SESIÓN.-** El Sr. Alcalde manifiesta: con el debido saludo a los señores concejales, señores jefes departamentales y dando una bienvenida a los presentes damos por instalada esta sesión.- **3. TRATAMIENTO DE LAS ÁREAS VERDES DE VALLE ALTO.-** El Sr. Alcalde expresa nosotros hemos estado conversando con Jorge Avalos que tiene conocimiento de causa y Gustavo Bustamante también, no vale dejar de lado la gestión de reclamar los espacios verdes, después de lo que han hecho a gusto y paciencia las cosas no vale que a nuestra administración nos dejen haciendo al capricho de ellos, nosotros tenemos comentarios que aproximadamente perderíamos cien solares, fuera de eso en viveza de ellos han vendido ya una casa comunal que hubo y el dueño dicen que es el papá del Ing. Sandoval, el financiero que fue anterior, entonces hoy ha sido netamente para topar ese tema con técnicos, legales y concejales que están involucrados; ahora yo quisiera que alguien lance una moción para recuperar.- El Sr. Concejale Avalos expresa: al inicio de la administración hubo una auditoria que lo hizo a los Gobiernos anteriores y en los borradores de esa auditoria uno de los asuntos era el faltante de 17.000 de áreas verdes y en virtud de eso fue que el concejo resolvió auditar por parte de Obras Públicas a todas las Lotizaciones y Urbanizaciones que había y hay un informe del departamento de Obras Publicas donde le han pedido a Valle Alto aproximadamente 20.500 m2, en virtud de eso es nuestra tarea como concejales, como concejo y usted como administrador la recuperación de eso; basándonos lo que dice el COOTAD en las funciones en el literal "c" dice: *"Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"*, y de las competencias hay tres literas que hace mención a eso, entonces señor alcalde, señores concejales, señores directores departamentales, es nuestro deber como administración defender eso, recuerdo en una de las sesión que tuvimos en San Vicente en donde se topó este tema, incluso se propuso contratar un equipo de abogados para recuperar eso, yo recuerdo bien las palabras del anterior Procurado Sindico que dijo que él se bastaba y sobraba para hacer eso, pero el dato no se ha dado. Señor Alcalde creo yo que estamos a tiempo de tomar decisiones para que no quede en nuestra conciencia, yo solo quisiera escuchar al Procurador Sindico cual sería el camino apropiado para la recuperación.- El Sr. Procurador Sindico manifiesta: yo también estado preocupado por este problema de la Lotización de Valle Alto, yo he tratado de buscar un mecanismo o una forma legal para obligar a los propietarios de esa lotización a que cumplan con las áreas verdes, pero lamentablemente no existe ninguna acción legal que se pueda tomar para llegar con ese objetivo, lo único que se podría hacer, sin embargo eso traería muchas consecuencias, es que el municipio mediante resolución disuelva esa lotización, ya se tomó en el 2010

una resolución donde se prohibía la venta, pero como usted sabe no se ha logrado nada, ellos siguen vendiendo, ellos siguen dando las escrituras sin inscribir en el Registro de la Propiedad, pero ya tomando una resolución de disolver esa Lotización va haber unos segundos afectas, obviamente los que compraron, esa es la única vía que yo le encuentro porque la ley no establece un procedimiento para recuperar las áreas verdes en todo caso creo que también se debe recurrir a AME para ver qué salida nos pueden recomendar.- El Sr. Concejal Brown argumenta: y si se le sigue un juicio a la Fundación por no haber cumplido con las áreas verdes, esa no sería una solución.- El Sr. Procurador Sindico explica: podría darse una resolución de concejo conminándoles a que cumplan con las áreas verdes y si ellos no cumplen ahí habría un juicio en el Tribunal de lo Contencioso administrativo por incumplimiento de una resolución.- El Sr. Concejal Avalos expresa: si mal no recuerdo luego que detectamos eso hicimos una resolución y parecen que vinieron otras resoluciones y ellos jamás se acercaron.- El Sr. Procurador Sindico aduce: entonces en base a esa resolución se puede actuar en el Tribunal de lo Contencioso.- El Sr. Concejal Morales argumenta: a raíz que nos pasaron el informe de la auditoria, para que no crean que es una persecución de pronto se les notificó a todas las lotizaciones de todas estas anomalías, entre ellas vino la Divino Niño, Merino, todas vinieron a solucionar los problemas excepto los de Valle Alto.- El Sr. Procurador Sindico acota: lo que se necesita es la resolución y la constancia de la notificación, de lo contrario no podemos hacer.- El Sr. Director de Obras Públicas señala: en lo referente al tema se hizo el análisis de las lotizaciones aprobadas en enero del 2008 hasta octubre del 2009, este documento se presentó el 1 de febrero del 2010 una vez que se hizo el informe de la comisión integrada por la Ing. Valeria Maquisaca, el Sr. Gustavo Bustamante, el Sr. Daniel Satian miembros de la Comisión de Obras Públicas conjuntamente con el Ing. Alonso Sánchez, Técnico del Departamento de Obras Públicas, el Arq. Antonio Villa, Jefe de Avalúos y Catastros y mi persona como Director de Obras Públicas, en la LOTIZACION VALLE ALTO se emitió el siguiente informe: *“De acuerdo a la “Ordenanza que rige la creación de Urbanizaciones, Lotizaciones o Parcelaciones Agrícolas en el Área Urbana y Rural del cantón Cumandá”, vigente a la fecha en que fue aprobada las siguientes lotizaciones, se establece en la sección II sobre la “Contribución Comunitaria en Lotizaciones o parcelaciones” en el Art. 47 literal “c” de la ordenanza y literal “b” de la primera reforma a dicha ordenanza que de 6,000.00 metros cuadrados en adelante se establecerá un 10% para áreas verdes y un 5% para área comunal.”, en base a esos porcentajes que debieron haber dejado como área comunal se analizaron todas las lotizaciones en razón de que cumplían o no cumplían, de este análisis se establece lo siguiente: “Una vez que se ha revisado los documentos que abalizaron su aprobación se ha detectado las siguientes anomalías 1. El área que corresponde a la Lotización Valle Alto según las escrituras es de 300.000 m<sup>2</sup>, pero en realidad de acuerdo al archivo magnético en donde está el amansamiento con sus correspondientes lotes existe un área de 321.695.63 m<sup>2</sup>, ésta diferencia de área no consta en las escrituras pero fue legalmente lotizado. 2. Dado que el terreno en el lindero norte presenta una topografía irregular con altitud en barranco, debió considerarse 8 ml de retiro en una longitud de 937.62 ml dando un área de 7,500.96 m<sup>2</sup>. 3. En base a este análisis se ha establecido que el faltante de área verde es de 20,543.44 m<sup>2</sup> (lo que indica que no debieron haber vendido 102.72 lotes de 200.00 m<sup>2</sup> c/u). 4. Los planos no fueron registrados en el colegio de Arquitectos, requisito exigido a otras lotizaciones, evadiendo el pago por aprobación. 5. Colocación de postes de hormigón de 1,50 m para identificación de las áreas verdes uno en casa esquina. RECOMENDACIONES AL CONCEJO. \* Exigir al representante legal Ing. Carlos Sandoval quien firma en los planos aprobados, presentar de manera legal la aclaratoria en la escritura manifestando el área real que existe en dicha Lotización. \* Recuperación del faltante de las áreas verdes y comunal (20,543.44 m<sup>2</sup>). \* Recuperación del área del barranco (7,500.96m<sup>2</sup>). \* Corrección de la coordenadas georeferenciales. \* Establecer mediante ordenanza las áreas de protección de barrancos, caminos*



## GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDA

Abdón Calderón y Simón Bolívar  
042 727366 – 600 Ext. 17

### SECRETARÍA GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN

vecinales, ríos, quebradas e infraestructuras de gran importancia. \* Mantener la prohibición de venta de terrenos en dicha lotización. \* Enviar por parte de Concejo un documento Al Arq. Víctor Tapia dándole a conocer que el trámite que abalizo fue ilegal.”, ese fue el informe relacionado con la Lotización de Valle Alto, informe que se realizó en base a la ordenanza que en ese entonces era mediante la cual se aprobada todas las lotizaciones y urbanizaciones.- El Sr. Concejal Avalos expone: señor alcalde en base a las recomendaciones que da la comisión estoy segurísimo fue la resolución porque estoy seguro que el concejo aprobó ese informe.- El Sr. Concejal Brown propone: no hablar de los 20.000 m2 sino del costo de los 20.000 metros que la Fundación ha perjudicado al municipio.- El Sr. Alcalde expresa: toca cuantificar, esto es netamente legal así que doctor ayúdenos con ese trámite, váyase el viernes al medio día para que hable con el abogado de AME o para ver qué situación legal tomamos.- **4. CLAUSURA.**- Sin más puntos que tratar cuando son las 11H30 minutos se da por terminada esta sesión firma a continuación Sr. Alcalde y secretaria que certifica .....

*Sr. Hernán Vique Villacrés*  
**VICEALCALDE**

*Abg. Ma. José Gunsha*  
**SECRETARIA**