



CONTRALORÍA GENERAL DEL ESTADO

AUDITORÍA DE PROYECTOS Y AMBIENTAL DP CHIMBORAZO

DR6-DPCH-APyA-0002-2016

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON
CUMANDA**

INFORME GENERAL

EXAMEN ESPECIAL DE INGENIERÍA a: los procesos de contratación y ejecución de los proyectos viales, sanitarios y obras civiles; y a las urbanizaciones, en su orden, emprendidos y aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de julio de 2015.

TIPO DE EXAMEN :

EEI

PERIODO DESDE : 2012/01/01

HASTA : 2015/07/31

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ

Examen especial de ingeniería a los procesos de contratación y ejecución de los proyectos viales, sanitarios, hidráulicos y obras civiles; y a las urbanizaciones, en su orden, emprendidos y aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de julio de 2015.

Delegación Provincial de Chimborazo

Riobamba - Ecuador

RELACIÓN DE SIGLAS Y ABREVIATURAS UTILIZADAS

AI	Auditoría Interna
APyA	Auditoría de Proyectos y Ambiental
Art.	Artículo
CPE	Código de Práctica Ecuatoriano
DPCH	Delegación Provincial de Chimborazo
DR6	Dirección Regional 6
EEI	Examen especial de ingeniería
GAD	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
GADMC	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá
H.	Honorable
INEN	Instituto Ecuatoriano de Normalización
USD	Dólares de los Estados Unidos de América

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁGINA
Carta de presentación	1
CAPÍTULO I	
INFORMACIÓN INTRODUCTORIA	
Motivo del examen	2
Objetivos del examen	2
Alcance del examen	2
Base legal	3
Estructura Orgánica	4
Objetivos de la Entidad	4
Monto de los recursos examinados	5
Información de los proyectos	5
Servidores relacionados	6
CAPÍTULO II	
RESULTADOS DEL EXAMEN	
Cumplimiento de recomendaciones	7
Observaciones a las aprobaciones de urbanizaciones y lotizaciones	8
Urbanizaciones y lotizaciones localizadas en sectores rurales e incumplimiento de disposiciones y requisitos generales	
No se requirió plan general de ejecución de obras	
Técnico de Planificación se atribuyó funciones	
No se cumplieron porcentajes de áreas verdes	
Miembros de Comisión de Planificación aprobaron documentos técnicos	
No se requirió la entrega de garantías	
No se ejecutaron obras de infraestructura y observaciones de carácter técnico	
Emisión de títulos de créditos y venta de lotes sin autorización de la Dirección de Obras Públicas	
ANEXOS:	
Anexo 1	- Cuadro de los proyectos analizados
Anexo 2	- Servidores relacionados
Anexo 3	- Cuadro de urbanizaciones y lotizaciones



Ref: Informe aprobado el 24 MAR 2016

Director Regional Chimborazo

Riobamba,

Señor
Alcalde
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá
Ciudad.

De mi consideración:

La Contraloría General del Estado, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, efectuó el examen especial de ingeniería a los procesos de contratación y ejecución de los proyectos viales, sanitarios, hidráulicos y obras civiles; y a las urbanizaciones, en su orden, emprendidos y aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de julio de 2015.

La acción de control se efectuó de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Contraloría General del Estado. Estas normas requieren que el examen sea planificado y ejecutado para obtener certeza razonable de que la información y la documentación examinadas no contienen exposiciones erróneas de carácter significativo, igualmente que las operaciones a las cuales corresponden, se hayan ejecutado de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, políticas y demás normas aplicables.

Debido a la naturaleza de la acción de control efectuada, los resultados se encuentran expresados en los comentarios, conclusiones y recomendaciones que constan en el presente informe.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, las recomendaciones deben ser aplicadas de manera inmediata y con el carácter de obligatorio.

Atentamente,
Dios, Patria y Libertad,

Mgs. Mónica Vallejo Villalva.

Delegada Provincial de Chimborazo

CAPÍTULO I INFORMACIÓN INTRODUCTORIA

Motivo del examen

El examen especial de ingeniería al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, se efectuó con cargo al plan operativo de control del año 2015 de la Delegación Provincial de Chimborazo de la Contraloría General del Estado, de conformidad a la orden de trabajo 0005-DR6-DPCH-APyA-2015 de 13 de agosto de 2015 y el memorando de modificación al alcance de la orden de trabajo 099-DR6-DPCH-APyA de 13 de agosto de 2015.

Objetivos del examen

- Establecer el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias y demás normas aplicables en la ejecución de los proyectos.
- Evidenciar si los valores y volúmenes cancelados corresponden a lo realmente ejecutado en los proyectos.
- Evaluar los procesos de supervisión y fiscalización adoptados por la Entidad, para el desarrollo de los procesos constructivos.
- Determinar que las especificaciones técnicas y demás normas aplicadas a los procesos de construcción de proyectos se cumplan.

Alcance del examen

Se evaluaron los procesos de contratación y ejecución de los proyectos viales, sanitarios y obras civiles; y a las urbanizaciones, en su orden, emprendidos y aprobadas, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de julio de 2015, que a continuación se detallan:

N°	Objeto del contrato	Valor contrato (USD)
1	Proyecto de regeneración urbana (construcción de aceras, bordillos y adoquinado) calles de la ciudad de Cumandá y el recinto La Victoria.	135 039,63
2	Regeneración urbana de bordillos, aceras y adoquinado barrio Bellavista.	19 944,59
3	Construcción de bordillos del barrio 9 de Diciembre, calles: González Suárez Eugenio Espejo, Riobamba, Ricardo Espinoza, Jaime Cabrera y 10 de Agosto.	29 921,30
4	Construcción de bordillos en el barrio La Dolorosa.	26 430,41
5	Construcción de bordillos en el barrio Los Andes.	22 318,84
6	Regeneración urbana, construcción de bordillos aceras y adoquinado: calle Baltazar Currillo entre 9 de Octubre y Gómez Rendón - Avenida Los Puentes entre Jaime Cabrera y 10 de Agosto; calle Chimborazo entre avenida Los Puentes y Cumandá; calle Río Chimbo entre avenida Los Puentes y Cumandá.	52 345,82

7	Construcción de bordillos en el barrio Mateo Maquisaca.	22 240,25
8	Regeneración urbana, construcción de aceras, bordillos y adoquinado de barrios de la ciudad. Calle Pedro Vicente Maldonado, calle Amazonas, calle Abdón Calderón, calle Ricardo Espinoza.	55 669,87
9	Regeneración urbana para la construcción de bordillos en el barrio Central.	26 628,91
10	Regeneración urbana para la construcción de bordillos en el barrio Los Ángeles.	26 784,17
11	Construcción de un taque de reserva para el recinto Sacramento; cambio de cubierta para la casa de talleres en el recinto Copalillo y construcción de graderío para el recinto Chalguayacu.	15 730,58
12	Adecuación y mejoramiento de una cancha deportiva, construcción de un espacio cubierto para El barrio La Dolorosa.	67 789,17
13	Aceras y bordillos del barrio El Paraíso.	26 085,60
14	Aceras y bordillos de varias calles del barrio El Recreo.	26 059,53
15	Construcción de baterías sanitarias en los recintos: Cascajal-Copalillo, Cruz de Hueso, Miraflores, Bucte, Guayllanag y Cascajal.	43 040,28
	Suman	596 028,95

Lar urbanizaciones y lotizaciones analizadas fueron las siguientes:

Urbanización/Lotización	Valor
Lotización Canaán.	Indeterminado
Lotización Riberas del Río.	Indeterminado
Urbanización Metrópolis.	Indeterminado
Urbanización San Francisco.	Indeterminado
Urbanización Princesa del Chimborazo.	Indeterminado
Urbanización Terrasol.	Indeterminado
Urbanización Bella Terra.	Indeterminado
Lotización Metrópolis.	Indeterminado
Urbanización Silva Ruilova.	Indeterminado
Lotización San José.	Indeterminado

Se considera en el desarrollo del examen la responsabilidad de los contratistas que hayan tenido a su cargo la ejecución de un proyecto, por los vicios del suelo, materiales y construcción, que según los términos previstos en los Art. 1937 y 1940 de la Codificación del Código Civil, permanecerán durante los diez años subsiguientes a su entrega.

Base legal

El H. Congreso Nacional expidió la Ley de Creación del cantón Cumandá el 7 de enero de 1992, que fue publicada en el Registro Oficial 862, de 28 de enero de 1992.

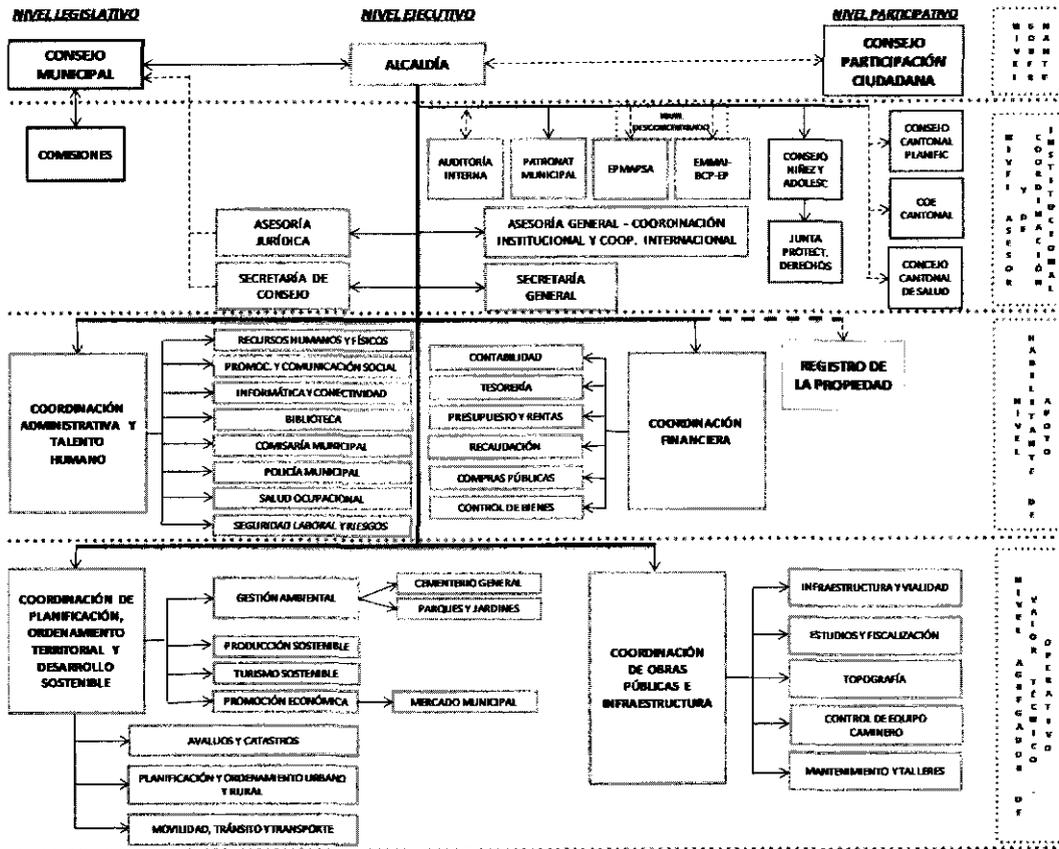
Mediante ordenanza aprobada el 20 de diciembre de 2004, se cambió la denominación de Ilustre Municipalidad de Cumandá a Gobierno Municipal del cantón Cumandá.

Con ordenanza aprobada por el Concejo Cantonal el 8 de febrero de 2011 y publicada en el Registro Oficial 417, de 31 de marzo de 2011, se cambió la denominación de Gobierno Municipal del cantón Cumandá a Gobierno Autónomo Descentralizado

troso final

Municipal del cantón Cumandá.

Estructura Orgánica



Objetivos de la Entidad

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Estatuto Orgánico por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, entre otros, sus objetivos son:

- Involucrar a la comunidad en el proceso de planificación cantonal participativa, asegurando el aporte de todos los actores.
- Fortalecer el nivel de desempeño.
- Desarrollar un esquema de cultura organizacional que dinamice la gestión administrativa.
- Disponer de infraestructura y equipamiento necesarios para enfrentar las demandas cantonales de acuerdo a sus competencias.

[Handwritten signature]

- e) Incentivar a la comunidad a generar alternativas económicas de autogestión para el sustento familiar.
- f) Auspiciar y promover la realización de reuniones permanentes para discutir los problemas municipales, mediante el uso de mesas redondas, seminarios, talleres, conferencias, simposios, cursos y otras actividades de integración y trabajo.

Monto de recursos examinados

El monto de los recursos examinados fue de 596 028,95 USD.

Información de los proyectos

Fuentes de financiamiento

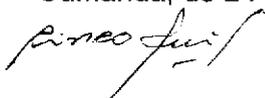
Los proyectos fueron financiados con los recursos de los presupuestos de los años 2012, 2013, 2014 y 2015 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, a través de las partidas presupuestarias correspondientes al Grupo 7.5, Obras Públicas.

Procesos de contratación

Los procesos de contratación de los proyectos se rigieron por la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, promulgada en el Registro Oficial 395 de 4 de agosto de 2008.

Las urbanizaciones y lotizaciones se aprobaron con base en las ordenanzas siguientes:

- La primera reforma a la ordenanza que rige la creación de urbanizaciones, lotizaciones o parcelaciones, y parcelaciones agrícolas en el área urbana y rural del cantón Cumandá, de 15 de mayo de 2009.
- Reforma a la ordenanza que rige la creación de urbanizaciones y fraccionamientos urbanos y agrícolas en el área urbana y rural del cantón Cumandá, de 13 de septiembre de 2013.
- Segunda reforma a la ordenanza que rige la creación de urbanizaciones y fraccionamientos urbanos y agrícolas en el área urbana y rural del cantón Cumandá, de 24 de octubre de 2013.



Administración, fiscalización y supervisión

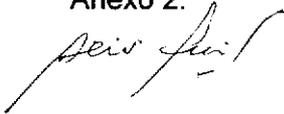
La administración, supervisión y fiscalización de los proyectos y de las urbanizaciones, se realizó a través de las Direcciones de Obras Públicas y de Planificación y Proyectos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá.

Estudio de los proyectos

El resumen de los contratos y de las urbanizaciones, el movimiento económico, la evaluación de plazos y avance de obra de los proyectos analizados, constituyen el anexo 1.

Servidores relacionados

Anexo 2.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Seis fin" with a horizontal line underneath.

CAPÍTULO II RESULTADOS DEL EXAMEN

Cumplimiento de recomendaciones

En el examen especial a los procesos de selección, reclutamiento y contratación de personal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, por el período comprendido entre el 1 de septiembre de 2009 y el 31 de diciembre de 2013, Auditoría Interna, en relación al comentario "*Falta de normativa interna que regule las designaciones de servidores de libre nombramiento y remoción*", recomendó al Alcalde:

"... Comprobará los perfiles acorde al área que dirigirán, previo a la designación de los servidores de libre nombramiento y remoción..."

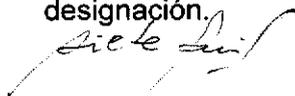
El informe del examen se remitió al Alcalde con oficio 614 DR6-DPCH-AI de 18 de junio de 2015.

No obstante, mediante acción de personal 310 de 26 de diciembre de 2013, el Alcalde nombró Director de Planificación y Proyectos a un ingeniero zootecnista.

En consecuencia, no permitió implementar la medida correctiva recomendada e inobservó lo dispuesto en el Art. 92 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado "*Recomendaciones de auditoría*", en donde se establece que éstas, una vez comunicadas a las instituciones del Estado y a sus servidores, deben ser aplicadas en forma inmediata y con el carácter de obligatorio. Se inobservó además lo prescrito en el Art. 4 de la Ley de Ejercicio Profesional de la Arquitectura, en donde se estipula que en las instituciones públicas, el desempeño de los cargos técnicos propios de la Arquitectura, corresponde a los arquitectos.

Conclusión

El Alcalde al no haber acatado una recomendación formulada en el examen especial practicado por la Contraloría General del Estado al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, por el período comprendido entre el 1 de septiembre de 2009 y el 31 de diciembre de 2013, no permitió la aplicación de la medida correctiva relacionada con la comprobación de los perfiles de los servidores, previo a su designación.



Recomendación

El Alcalde

1. Acatará y dispondrá que las recomendaciones formuladas en los informes de exámenes especiales realizados por la Contraloría General del Estado se cumplan y se adopten oportunamente las medidas correctivas.

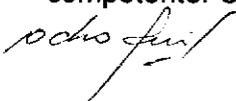
Observaciones a las aprobaciones de urbanizaciones y lotizaciones

Urbanizaciones y lotizaciones localizadas en sectores rurales e incumplimiento de disposiciones y requisitos generales

Se aprobaron las urbanizaciones: *Metrópolis, Princesa de Chimborazo, Terrasol, Silva Ruilova* y las lotizaciones: *Canaán, Riberas del Río, Metrópolis, San José*; que se encuentran en zona rural y fuera del límite del área urbana de la ciudad de Cumandá, en donde no se cuenta con la provisión de los servicios públicos.

En la verificación física realizada, conjuntamente con el Director de Planificación y Proyectos y el técnico de Planificación, a las urbanizaciones: *Metrópolis, San Francisco, Terrasol y Silva Ruilova* y las lotizaciones: *Canaán, Riberas del Río, Metrópolis, San José* y anteproyecto *Bella Terra*; se constató la inobservancia a las disposiciones generales y los requisitos de carácter obligatorio estipulados por el Instituto Ecuatoriano de Normalización, INEN, que se indican seguidamente, y que constan en la Norma CPE INEN 015 del Código de Práctica para Ordenanza Municipal Básica de Urbanización y Lotización, al que en este informe nos referiremos como *Código de Urbanización*, vigente a las fechas en que se aprobaron las urbanizaciones y lotizaciones analizadas.

- Todo proyecto de urbanización o de formación de centros poblados debe enmarcarse dentro de las áreas de terreno previstas para el desarrollo urbano y sujetarse a las normas INEN de referencia, así como a las disposiciones de carácter local establecidas por la autoridad municipal.
- El terreno destinado a urbanización debe contar con la posibilidad de proveerse de los servicios públicos y comunales existentes o de asegurar la provisión de éstos, mediante los trabajos necesarios, bajo la supervisión de la autoridad competente. Si la autoridad competente considera que no hay seguridad de la



provisión de los servicios públicos y comunales, no autorizará las obras ni la enajenación de los lotes de la urbanización.

- Obtención de informes de aprobación de los proyectos de instalación de redes de servicios públicos por parte de las empresas encargadas de su administración.
- Estudios técnicos necesarios para la provisión de servicios públicos, como trazado y construcción de vías, agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y comunicaciones telefónicas.
- Plan general de ejecución de las obras de urbanización.
- Ejecución de las obras de urbanización bajo la supervisión de la Municipalidad y las empresas proveedoras de los servicios, de acuerdo con la Ley y las disposiciones vigentes en la respectiva jurisdicción municipal.
- Entrega-recepción provisional de las obras ejecutadas, de acuerdo con la Ley, las normas técnicas y las especificaciones requeridas por la Municipalidad y las empresas proveedoras de los servicios.
- Entrega-recepción definitiva de las obras de urbanización a la autoridad municipal, conjuntamente con el traspaso de las áreas destinadas a vías públicas y espacios comunales.

No se requirió plan general de ejecución de obras

Previamente a la aprobación de las urbanizaciones: *Metrópolis, San Francisco, Terrasol y Silva Ruilova* y las lotizaciones: *Canaán, Riberas del Río, Metrópolis y San José*, los Directores de Planificación y Proyectos no requirieron a sus promotores, los planes generales de ejecución de las obras. Se inobservó lo dispuesto en el *Código de Urbanización*, Norma CPE INEN 015, número 5.5.3.9, en donde se establece que el plan general de ejecución de las obras de urbanización, debe contener los siguientes datos básicos:

- a) Memoria descriptiva de las obras de urbanización, con referencia a especificaciones y normas técnicas;

muve

- b) Cuadro general de etapas de trabajo;
- c) Tiempo aproximado de ejecución de las obras,
- d) Presupuesto aproximado de ejecución de las obras, incluido el costo aproximado de urbanización por lote y por metro cuadrado de terreno urbanizado, y
- e) Otros datos que requiera la autoridad municipal o las dependencias y empresas proveedoras de servicios.

Técnico de Planificación se atribuyó funciones

De acuerdo al Manual de Puestos y Funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, Art. 66, número 14, la aprobación de planos de proyectos corresponde a la máxima autoridad de la Dirección de Planificación y Proyectos, sin embargo los planos de las urbanizaciones *Metrópolis*, *San Francisco*, *Princesa de Chimborazo*, *Terrasol* y *Silva Ruilova* y las lotizaciones: *Canaán*, *Riberas del Río*, *Metrópolis* y *San José*; fueron aprobados por el Arquitecto Planificador. Anexo 3.

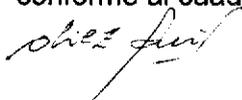
No se cumplieron porcentajes de áreas verdes

Según lo dispuesto en el Arts. 34 y 35 de la primera ordenanza que rige la creación de: urbanizaciones, lotizaciones o parcelaciones, y parcelaciones agrícolas en el área urbana y rural del cantón Cumandá, de 15 de mayo de 2009:

Art. 34. "Los propietarios de los terrenos del área urbana y rural del cantón Cumandá, que procedan a urbanizar sus inmuebles cederán gratuitamente al Gobierno Municipal Cumandá áreas de terreno en calidad de contribución comunitaria..."

Art. 35. "... El porcentaje de contribución comunitaria para proyectos de Urbanización tanto en el área Urbana como Rural, será del 15%; para lo cual se destinará el 5% para área comunal y el 10% para área verde. Para el cálculo de las áreas mínimas de contribución comunitaria se tendrá en cuenta el área neta del predio. Estas áreas deberán estar incluidas en la Planificación..."

No obstante, en la lotización *Riberas del Río* no se dejó área verde y comunal; en la urbanización *Metrópolis* se dejó el 7,22% de área comunal. En la lotización *San José*, este porcentaje correspondió a 15,00% en planos y se constató 12,48% en el terreno, conforme al cuadro siguiente:



Urbanización / lotización	Fecha de aprobación	Área total a lotizar o urbanizar (m2)	Área vías (m2)	Área verde y comunal (m2)	Área neta (m2)	Relación área neta / área verde y comunal (%)
Lotización Riberas del Río	2012-02-14	3 684,00	259,96	0	3 424,04	0
Urbanización Metrópolis	2013-08-06	46 385,88	7 235,98	2 636,59	3 6513,31	7,22
Lotización San José en planos	2012-07-24	17 655,17	5 765,08	1 550,88	1 0339,21	15,00
Lotización San José en el terreno	2012-07-24	17 655,17	5 765,08	1 318,84	1 0571,25	12,48

Se inobservó además lo dispuesto en el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, "Porcentaje del área verde fraccionada"

Miembros de Comisión de Planificación aprobaron documentos técnicos

Los miembros de las Comisiones de Planificación informaron que en las urbanizaciones y lotizaciones: *Canaán, Riberas del Río, Metrópolis y San José*, realizaron las inspecciones conjuntamente con los técnicos de Planificación, revisaron los planos y documentos técnicos y concluyeron que sí cumplían con las ordenanzas vigentes; y en las restantes urbanizaciones informaron que, sin el concurso de los técnicos, realizaron las inspecciones y verificaron que sí cumplían con las ordenanzas vigentes; sin tomar en consideración que la aprobación de dichos documentos técnicos es competencia del Director de Planificación y Proyectos. Se inobservó lo dispuesto en el Art. 2, letras a) y b) de la Ley de Ejercicio Profesional de la Arquitectura, en donde se estipula que concierne exclusivamente a los arquitectos la realización y aprobación de estudios sobre planes y políticas de vivienda, administración territorial y urbanismo.

No se requirió la entrega de garantías

De acuerdo a lo establecido en el *Código de Urbanización*, Norma CPE INEN 015, número 5.5.4.1; al momento de expedir la *Ordenanza de la Urbanización*, se debe exigir a sus propietarios o promotores la presentación de garantías suficientes por la ejecución correcta y completa de las obras proyectadas; las que deben estar constituidas por la hipoteca de una parte de los lotes de la urbanización, a favor del Municipio, en el monto que éste señale y con plazo fijo.



Sin embargo, la Entidad por su cuenta, no emitió las ordenanzas de urbanización para cada proyecto, así como tampoco dispuso a sus copropietarios la presentación de las garantías para avalar la ejecución correcta y completa de las obras proyectadas.

No se ejecutaron obras de infraestructura y observaciones de carácter técnico.

En las urbanizaciones: *Metrópolis, Princesa de Chimborazo, Silva Ruilova* y las lotizaciones: *Canaán, Riberas del Río, Metrópolis y San José*, se verificó que no disponen de los siguientes servicios básicos: Obras de infraestructura de las vías y de las áreas verdes y comunales; parques y canchas de uso múltiple que constan en los planos aprobados; bordillos, aceras, adecentamiento de lotes, sistemas de agua potable y alcantarillado, desagües de aguas lluvias, red de alumbrado público, red de comunicaciones, telefonía fija y mojones.

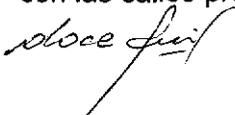
En las urbanizaciones: *Canaán, Metrópolis, Princesa de Chimborazo, Terrasol, Bella Terra, Silva Ruilova y San José*, se constató además, la existencia de cuerpos de agua que no guardan la distancia mínima de franja de protección natural de 8 metros contemplada en Art. 46, letras a) y b), de las ordenanzas que rigen la creación de urbanizaciones, lotizaciones o parcelaciones, y parcelaciones agrícolas en el área urbana y rural del cantón Cumandá.

Adicionalmente se verificó las siguientes observaciones de carácter técnico:

En la lotización *Cannán* se evidenció la existencia y funcionamiento de dos galpones de criaderos de pollos. En tanto que en las urbanizaciones *Princesa de Chimborazo y Silva Ruilova*, la presencia de ganado.

En el proceso de aprobación de la lotización *Metrópolis* se constató la siguiente desviación: El certificado de gravámenes expedido por el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Cumandá con que fue aprobada la lotización el 6 de marzo de 2012, data de noviembre de 2011, en vista de que éste tenía una vigencia de 30 días, se determina que a la fecha de su aprobación, dicho certificado ya había caducado.

El plano aprobado de la lotización *Riberas del Río* no registra la firma de responsabilidad del profesional responsable técnico. Las lotizaciones *Metrópolis y San José* no cuentan con las calles proyectadas en los planos aprobados.



Los lotes de terreno de la urbanización *Silva Ruilova* y lotización *San José* se hallan implantados en zona inundable y vulnerable a deslaves.

A excepción del proyecto *Princesa de Chimborazo*, en las restantes urbanizaciones y lotizaciones se verificó en los lotes de terreno, la existencia de viviendas habitadas, árboles, arbustos y capa vegetal.

A pesar de que la urbanización *Terrasol* se halla en anteproyecto, en sus lotes de terreno se evidenció la existencia de viviendas.

En consecuencia, se inobservó lo dispuesto en:

El *Código de Urbanización*, Norma CPE INEN 015, números 4.2, 4.4, 5.2 y 5.3.

Primera reforma a la ordenanza que rige la creación de urbanizaciones, lotizaciones o parcelaciones, y parcelaciones agrícolas en área urbana y rural del cantón Cumandá, Capítulo V, Sección I, *De las urbanizaciones en área urbana*, II, *De las urbanizaciones rurales* y III, *De la contribución comunitaria en urbanizaciones*. Arts. 18 al 37.

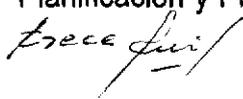
Segunda reforma a la ordenanza que rige a la creación de urbanizaciones y fraccionamientos urbanos y agrícolas en el área urbana y rural del cantón Cumandá, Capítulo V, Sección I, *De las urbanizaciones en área urbana*, II, *De las urbanizaciones rurales* y III, *De la contribución comunitaria en urbanizaciones*. Arts. 18 al 37.

Art. 22, letra a) de la Ley Orgánica del Servicio Público, "*Deberes de las o los servidores públicos*"

Art. 3 de la Ley de Ejercicio Profesional de la Arquitectura, en donde se estipula que las instituciones públicas que deban aprobar planos, no darán trámite si éstos no llevan la firma de un arquitecto.

Emisión de títulos de créditos y venta de lotes sin autorización de la Dirección de Obras Públicas

En las urbanizaciones: *Metrópolis*, *San Francisco*, *Silva Ruilova* y las lotizaciones: *Canaán*, *Riberas del Río*, *Metrópolis*, *San José*, sin embargo de que los Directores de Planificación y Proyectos no constataron la ejecución de las obras de infraestructura y



no aprobaron los proyectos, dispusieron al Jefe de Avalúos y Catastros la emisión de títulos de créditos, para posterior venta de lotes de terreno

A pesar de que en las urbanizaciones: *Metrópolis, San Francisco, Silva Ruilova* y las lotizaciones: *Canaán, Riberas del Río, Metrópolis y San José*; no se realizaron las siguientes obras de infraestructura: Calles, bordillos, aceras, adecentamiento de lotes, agua potable, alcantarillado y energía eléctrica; razón por la cual aún no se suscriben las actas de entrega-recepción definitivas y el traspaso de las áreas destinadas a vías públicas y espacios comunales, los Directores de Planificación y Proyectos, el Arquitecto Planificador y el Jefe de Avalúos y Catastros permitieron que continúe el trámite de venta de los siguientes lotes.

Lotización/ urbanización	Fecha de aprobación	Número de lotes	Total lotes vendidos
Lotización Canaán	2012-02-14	51	47
Lotización Riberas del Río	2012-08-28	17	16
Urbanización Metrópolis	2013-08-06	58	45
Urbanización San Francisco	2013-11-05	165	24
Lotización Metrópolis	2012-03-06	19	14
Lotización San José	2012-07-24	44	35

Por lo que se inobservó lo dispuesto en el *Código de Urbanización*, Norma CPE INEN 015, número 5.5.2, sub números 10,11 y 12, en función de los cuales, los propietarios o promotores de una urbanización deberán cumplir, y en este orden, con los siguientes trámites:

“... Entrega-recepción provisional de las obras ejecutadas, de acuerdo con la Ley, las normas técnicas y las especificaciones requeridas por la Municipalidad y las empresas proveedoras de los servicios....”.

“... Entrega-recepción definitiva de las obras de urbanización a la autoridad municipal, conjuntamente con el traspaso de las áreas destinadas a vías públicas y espacios comunales...”.

“...Autorización Municipal para la venta de los lotes de la urbanización de acuerdo con la Ley y las disposiciones vigentes en la respectiva jurisdicción municipal...”.

Se inobservó además lo dispuesto en la primera y segunda reforma a la ordenanza que rige la creación de urbanizaciones, lotizaciones o parcelaciones, y parcelaciones agrícolas en área urbana y rural del cantón Cumandá, Arts. 32 y 33, en donde se establece que, previo a la autorización de venta de lotes, el urbanizador debió presentar

atorce días

los estudios de la apertura de las calles del proyecto para el análisis y aprobación del Departamento de Obras Públicas Municipales. No obstante, se prescindió de este requisito.

El no haber dispuesto de ordenanzas que contengan disposiciones a efectos de orientar el proceso urbano y territorial del cantón, a base de una adecuada planificación de uso y ocupación del suelo; así como el incumplimiento de las ordenanzas municipales vigentes para la creación de urbanizaciones, lotizaciones o parcelaciones, y parcelaciones agrícolas en el área urbana y rural del cantón Cumandá, originaron que actualmente se evidencie un crecimiento desordenado y hacinamientos humanos; la construcción de viviendas que no cuentan con servicios básicos; la insalubridad y la falta de conservación, protección agrícola y desarrollo armónico, sustentable y sostenible del Cantón.

Los resultados provisionales del examen fueron comunicados a las personas relacionadas con el mismo, mediante oficios comprendidos entre el 32 y 62 EEI-GAD-CUMANDA-2015 de 9 de noviembre de 2015.

Los Directores de Planificación con oficios SN-2015 de 12 de noviembre de 2015 y 547-GADMC-D.P.P-2015 de 16 de noviembre de 2015, indicaron que para cumplir con las funciones de aprobación de urbanizaciones, lotizaciones y planos, se designó al Técnico Planificador y que éste fue asistido por el Jefe de Avalúos y Catastros. No obstante, tal designación no fue demostrada documentadamente.

El actual Director de Planificación y Proyectos ratificó las observaciones generales y específicas formuladas a las urbanizaciones y lotizaciones.

En cuanto a la presentación y entrega de garantías de las urbanizaciones, aseveró que la Entidad no contaba con los instrumentos legales para su ejecución y aquella era función específica del Concejo Cantonal y del Procurador Síndico.

En dos comunicaciones de 18 de noviembre de 2015, los Directores de Planificación, entre otros aspectos indicaron que las aprobaciones de las urbanizaciones se sustentaron en los informes emitidos en memorandos suscritos por el Arquitecto Planificador.

Las Tesoreras con oficio ST-GC-126-11-2015 de 17 de noviembre de 2015 y con comunicación de 17 de noviembre de 2015 revelaron que no participaron en ninguna fase de las aprobaciones de las urbanizaciones y que de parte de funcionarios de la Institución, no recibieron documentos como garantías.

Quince Jirif

Con posterioridad a la conferencia en la que se dio a conocer el borrador del informe, se presentaron los justificativos respecto a los siguientes comentarios:

Urbanizaciones y lotizaciones localizadas en sectores rurales e incumplimiento de disposiciones y requisitos generales

Mediante comunicación de 30 de noviembre de 2015, el Arquitecto Planificador manifestó que de acuerdo a la tercera reforma a la ordenanza que regula la creación de urbanizaciones y fraccionamientos urbanos, rurales y agrícolas del cantón, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá es competente para conocer todo proyecto de urbanizaciones y fraccionamientos urbanos y agrícolas en las que sea necesaria su prevención por razones de expansión urbana o de ser necesario para su preservación ecológica y turística.

Sin embargo el haber aprobado urbanizaciones en sectores rurales, en donde no se aseguró la provisión de servicios públicos, dio como resultado que actualmente existan viviendas que carecen de los elementales servicios públicos, como vías, agua potable y alcantarillado. Por lo que se ratifica el contenido del comentario.

Con oficio 578-GADMC-D.P.P-2015 de 26 de noviembre de 2015, el Director de Planificación y Proyectos, respecto al comentario, aceptó el contenido de las observaciones generales y específicas.

No se requirió plan general de ejecución de obras

Mediante oficio SN-2015 de 27 de noviembre de 2015, el Director de Planificación y Proyectos ratificó que no tuvo conocimiento de la existencia de un Plan General de Ejecución de Obras y que desconocía los motivos por los que la comisión de Planificación, el Concejo Cantonal, el Procurador Síndico y el Técnico Planificador omitieron la presentación de estos documentos técnicos. Sin embargo no observó que de acuerdo al Manual de Puestos y Funciones de la Entidad, le correspondía asesorar al Municipio en la planificación de obras municipales, urbanismo y proyectos. Por lo que se ratifica el contenido del comentario.



Técnico de Planificación se atribuyó funciones

Con comunicación de 30 de noviembre de 2015, el Director de Planificación y Proyectos, que actuó en el período comprendido entre el 8 de octubre de 2012 y el 31 de diciembre de 2013, ratificó que las urbanizaciones San Francisco y Silva Ruilova, se aprobaron en la sesión de Concejo de 5 de noviembre de 2013, mismas que se sustentaron en los informes emitidos en los memorandos 143 y 147 GMC.P.P-2013 de 7 y 14 de octubre de 2013, respectivamente, suscritos por el Arquitecto Planificador.

Respecto a la urbanización Metrópolis, indicó que el procedimiento de aprobación por parte del Concejo Municipal se basó en el anteproyecto de urbanización puesto en consideración de los miembros de la Comisión de Planificación, por el Arquitecto Planificador, en memorando 089GMC.P.P-2012 de 25 de junio de 2013.

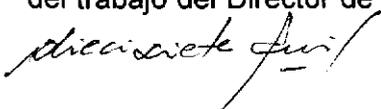
Señaló además que en el acta de sesión 076-2013 de 17 de diciembre de 2013, expuso al Concejo Municipal, su inconformidad sobre la actuación del Arquitecto Planificador, en los procesos de aprobación de urbanizaciones y lotizaciones; aspecto consta en el acta respectiva, en la que en relación al anteproyecto *Terrasol*, manifestó:

“ ... con fecha 2 de diciembre me envía la señora...para aprobar la urbanización, más resulta que este oficio yo nunca despaché y el Arq... hábilmente pasa sobre mi autoridad y ya envía a la Comisión de Planificación un informe que ha realizado la inspección y que sí cumple con las ordenanzas; entonces yo sí quisiera desde aquí se haga un seguimiento por el abuso que está cometiendo el Arq...”.

Mediante comunicación de 30 de noviembre de 2015, el Director de Planificación y Proyectos, que actuó en el período comprendido entre el 3 de enero de 2014 y el 14 de mayo de 2014, indicó que el Técnico Planificador certificó el cumplimiento de las ordenanzas vigentes en el anteproyecto de la urbanización *Terrasol*, con memorando 032 GMC.P.P.-2014 de 10 de febrero de 2014.

Concluyó que todos los procesos de urbanización y lotizaciones realizados en su período de actuación, fueron aprobados por el Concejo Cantonal, a base de los informes formulados por el Arquitecto Planificador, quien se atribuyó funciones.

Mediante comunicación de 30 de noviembre de 2015, el Arquitecto Planificador manifestó que de acuerdo al Manual de Puestos y Funciones de la Entidad, la naturaleza del trabajo del Director de Planificación es asesorar al Municipio en la planificación de



obras municipales, urbanismo y proyectos de desarrollo que deben ser evaluados mediante seguimiento en su ejecución; e indicó que es al Director de Planificación y Proyectos a quien le correspondía asesorar a los miembros de la Comisión de Planificación y Presupuesto sobre la aprobación de urbanizaciones y lotizaciones. Señaló además que como servidor público tenía la obligación de acatar disposiciones emitidas por autoridad competente, es decir, por los Directores de Planificación y Proyectos, quienes le dispusieron que suscriba los planos del Departamento.

Sin embargo, no adjuntó orden escrita sobre tal designación; no justificó la razón por la cual informó respecto al acatamiento de las ordenanzas municipales, a pesar de que éstas no se cumplieron, según se demuestra en los comentarios revelados en este informe: *“No se ejecutaron obras de infraestructura y observaciones de carácter técnico”* y *“No se cumplieron porcentajes de áreas verdes”*.

Por lo expuesto se ratifica el contenido del comentario.

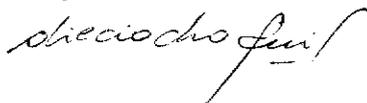
No se cumplieron porcentajes de áreas verdes

En comunicaciones de 16 de noviembre de 2015, 20 de noviembre de 2015 y 23 de noviembre de 2015, tres concejales indicaron que antes de la aprobación de las lotizaciones y urbanizaciones, *“se inspeccionaba los lugares a ser lotizados y urbanizados y siempre cumplían con los requisitos necesarios en especial los de áreas verdes y comunales”*. Aseveración que no constituye justificativo, debido a que no se ha presentado ningún documento que demuestre los valores de las áreas referidas. Por lo que se ratifica el comentario.

Miembros de Comisión de Planificación aprobaron documentos técnicos

Mediante comunicaciones de 16 de noviembre de 2015, 20 de noviembre de 2015 y 23 de noviembre de 2015, tres concejales indicaron que aprobaron los informes emitidos por los técnicos, en los que constaba que sí se cumplía con las ordenanzas vigentes.

Con comunicaciones de 30 de noviembre de 2015, el Alcalde, dos concejales y un miembro de la Comisión de Planificación, señalaron que la Comisión de Planificación y Proyectos realizó las actividades en coordinación con los departamentos técnicos,



quienes son los encargados de revisar y aprobar los diferentes trámites que se presentan al Municipio.

Ratificaron además que los miembros de la comisión no son técnicos para aprobar documentos, *“valorados por los profesionales de la institución”*, pero que sí tenían el deber de comprobar que ciertos trámites cumplieran lo dispuesto en la ordenanza.

Se aclara que los miembros de la Comisión de Planificación y Proyectos, aseveraron que en las urbanizaciones y lotizaciones: Canaán, Riberas del Río, Metrópolis y San José, realizaron las inspecciones conjuntamente con los técnicos de Planificación, revisaron los planos y documentos técnicos y concluyeron que sí cumplían con las ordenanzas vigentes. En cuanto a las restantes urbanizaciones informaron que, sin el concurso de los técnicos de Planificación, efectuaron las inspecciones y verificaron que sí cumplían con las ordenanzas.

No obstante, en los comentarios formulados en el presente informe, *“No se ejecutaron obras de infraestructura y observaciones de carácter técnico”* y *“No se cumplieron porcentajes de áreas verdes”*, se evidencia que no se acataron lo dispuesto en sus ordenanzas municipales que rige la creación de urbanizaciones, fraccionamientos urbanos, lotizaciones o parcelaciones, y parcelaciones agrícolas en área urbana y rural del cantón Cumandá; por lo que se ratifica el contenido del comentario.

No se requirió la entrega de garantías

Mediante comunicaciones de 16, 20 y 23 de noviembre 2015, tres concejales indicaron que *“por parte de todos los lotizadores y urbanizadores existió el compromiso de realizar las obras de infraestructura que la ley requiere so pena de ser cancelada dicha aprobación”*. Ratificaron que para la aprobación de urbanizaciones se prescindió de garantías y que en cuanto a lotizaciones, se indicó que en ninguna norma se expresa que debe exigirse la suscripción de algún tipo de garantía.

Se aclara que el Art. 3 de la segunda reforma a la ordenanza municipal que rige la creación de urbanizaciones y fraccionamientos urbanos, establece que:

“... por urbanizaciones se entenderá a la división de una parcela en lotes a partir de los 10 lotes que haya de dar frente o tener acceso a una vía pública existente en el proyecto, y a otras que diseñe el urbanizador para habilitar una superficie de tierras con miras a la edificación de viviendas...”

obediencia fue

En consecuencia, las lotizaciones analizadas, que están constituidas por lotes en un número mayor a diez, debieron presentar garantías.

Con oficio 578-GADMC-D.P.P-2015 de 26 de noviembre de 2015, el Director de Planificación y Proyectos señaló que únicamente en la urbanización *San Francisco*, se exigió la presentación de garantía.

Mediante comunicación de 30 de noviembre de 2015, el Arquitecto Planificador indicó que corresponde a cada urbanizador entregar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, una hipoteca, garantía bancaria o póliza de seguro, para avalar el cumplimiento de la ejecución de obras de infraestructura.

Por lo expuesto se ratifica el contenido del comentario.

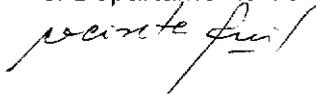
No se ejecutaron obras de infraestructura y observaciones de carácter técnico.

Mediante comunicación de 30 de noviembre de 2015, el Arquitecto Planificador señaló que según la ordenanza vigente en el año 2012, en las urbanizaciones rurales, solo se requería de la apertura de vías más no de la infraestructura básica.

Sin embargo no se tomó en cuenta que de acuerdo a la misma ordenanza, Art. 32, las urbanizaciones implantadas el área rural deben acatar los requisitos establecidos en las urbanizaciones del área urbana y que de conformidad con disposiciones generales y los requisitos de carácter obligatorio estipulados por el Instituto Ecuatoriano de Normalización, INEN, contenidos en la Norma CPE INEN 015, todos los proyectos de desarrollo de centros poblados, deben contar los servicios públicos, como vías, agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y comunicaciones telefónicas. Condiciones que no fueron cumplidas, razón por la cual se ratifica el contenido del comentario.

Emisión de títulos de crédito y venta de lotes, sin disponer de actas entrega-recepción y sin autorización de la Dirección de Obras Públicas.

Con comunicación de 27 de noviembre de 2015, el Jefe de Avalúos y Catastros ratificó que autorizó la venta de lotes de terreno, en función de las inspecciones realizadas por el Departamento de Planificación. Sin embargo, no justificó las razones por las cuales



se prescindió de la autorización del Director de Planificación y de las actas de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura básica.

Mediante comunicación de 30 de noviembre de 2015, el Director de Planificación y Proyectos manifestó que según la ordenanza municipal:

“...Luego de que se haya protocolizado e inscrito los planos y elevado a Escritura Pública que transfiera a la municipalidad áreas de contribución comunitaria, Sindicatura solicitará a Secretaria de Concejo proceda a sellar los planos, con lo cual el urbanizador queda en libertad de disponer los lotes que formen parte de ellos y que no soporten gravamen alguno...”.

Por lo que concluyó que para la venta de lotes no se necesitaban las actas de entrega-recepción definitiva.

Afirmó además que las disposiciones de emisión de títulos de crédito se sustentaron en lo determinado en el artículo 25 de las ordenanzas municipales, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 5.5.2, número 12 del Código de Práctica para Ordenanza Municipal Básica de Urbanización y Lotización, que en la parte pertinente dispone: “... y en las disposiciones vigentes en la respectiva jurisdicción Municipal...”; concluyendo que no existió omisión de ningún precepto legal.

Justificativo que no se acepta, por cuanto, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Práctica, Norma CPE INEN 015, número 5.5.2, la autorización municipal para la venta de lotes, se emitirá luego de que los propietarios o promotores de las urbanizaciones, ejecuten las obras bajo la supervisión de la Municipalidad y entreguen, previo la suscripción de las actas de recepción definitiva, las obras a la autoridad municipal, conjuntamente con el traspaso de las áreas destinadas a vías públicas y espacios comunales.

Mediante comunicación de 30 de noviembre de 2015, el Arquitecto Planificador manifestó que es al Jefe de Avalúos y Catastros a quien corresponde la autorización de compra y venta de lotes y que el Planificador Urbano y Rural lo único que realiza en el trámite de dominio, es la elaboración del croquis de ubicación.

Lo que no corresponde a la realidad, ya que el Arquitecto Planificador no solo elaboró los croquis de ubicación, sino que aprobó los planos de las urbanizaciones y emitió los informes técnicos que sirvieron de base para la aprobación de los proyectos, a pesar de que no se cumplieron las ordenanzas municipales vigentes.

peintado no fue

Por lo expuesto se ratifica el contenido del comentario.

Conclusiones

- En las urbanizaciones: *Metrópolis, Princesa de Chimborazo, Terrasol y Silva Ruilova* y las lotizaciones: *Canaán, Riberas del Río, Metrópolis y San José*, los miembros de la Comisión de Planificación y Presupuestos y el Arquitecto Planificador realizaron las inspecciones de los proyectos y concluyeron que sí cumplían con las ordenanzas vigentes; sin tomar en consideración que la aprobación de dichos documentos técnicos es competencia del Director de Planificación y Proyectos. Los Directores de Planificación y Proyectos, a pesar de que aquello, no formularon ninguna observación u objeción, y por el contrario solicitaron la emisión de títulos de créditos para la venta posterior de venta de lotes de terreno. Con el agravante de que no se observó que los proyectos se hallan implantados en sectores rurales y en sitios donde los terrenos no cuentan con la factibilidad de la provisión de los servicios de agua potable, alcantarillados sanitarios y pluviales y energía eléctrica.

- En las urbanizaciones referidas no se encuentran realizadas las siguientes obras de infraestructura: Calles, bordillos, aceras, agua potable, alcantarillado, alumbrado público, red de telefonía fija y adecentamiento de lotes; razón por la cual aún no se suscriben las actas de entrega-recepción definitivas, los Directores de Planificación, dispusieron la emisión de títulos de créditos; el Arquitecto Planificador, realizó las inspecciones y emitió los informe favorables, todo lo cual conllevó a que el Jefe de Avalúos y Catastros, autorice la venta de lotes de terreno . Procesos en los cuales no se contó con la aprobación del Director de Obras Públicas Municipales. Con el agravante de que en ellos se constató la existencia de viviendas; árboles, arbustos y capa vegetal y que, entre otras observaciones de carácter técnico, se evidenció que las distancias de protección a cuerpos de agua y barrancos, se encuentran fuera de los límites establecidos en las normas.

- Previamente a la aprobación de las urbanizaciones y lotizaciones analizadas los Directores de Planificación no requirieron los planes generales de ejecución de las obras; no se emitieron las ordenanzas de urbanización; no se requirió la presentación de las garantías suficientes para la ejecución correcta y completa de las obras proyectadas; con el agravante de que a pesar de que la aprobación de planos de proyectos corresponde a la máxima autoridad de la Dirección de Planificación y

Walter A. Ruiz

Proyectos, los planos de las urbanizaciones fueron aprobados por el Arquitecto Planificador. Además los miembros de las Comisiones de Planificación realizaron las inspecciones de las urbanizaciones y lotizaciones Metrópolis, Princesa de Chimborazo, Terrasol y Silva Ruilova y las lotizaciones: Canaán, Riberas del Río, Metrópolis y San José y concluyeron que sí cumplían con las ordenanzas vigentes; sin tomar en consideración que tal pronunciamiento técnico es competencia del Director de Planificación y Proyectos.

- La apertura de las calles de las urbanizaciones Metrópolis, San Francisco, Princesa de Chimborazo, Terrasol, Silva Ruilova y las lotizaciones: Canaán, Riberas del Río, Metrópolis, San José, no contaron con la autorización del Director de Obras Públicas ni del Director de Planificación.

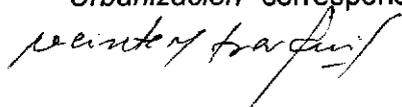
El incumplimiento de las ordenanzas municipales vigentes para la creación de urbanizaciones, lotizaciones o parcelaciones, y parcelaciones agrícolas en el área urbana y rural del cantón Cumandá y la falta de ordenanzas que contengan disposiciones a efectos de orientar el proceso urbano y territorial del cantón, a base de una adecuada planificación de uso y ocupación del suelo, originaron que actualmente se evidencie un crecimiento desordenado y hacinamientos humanos; la construcción de viviendas sin servicios básicos; la ausencia de áreas verdes; la insalubridad y la falta de conservación, protección agrícola y desarrollo de forma armónica sustentable y sostenible del Cantón.

Recomendaciones

El Alcalde

2. Dispondrá que a través de los Directores de Planificación, Obras Públicas y Procurador Síndico se elaboren las ordenanzas, a efectos de regular la creación de urbanizaciones y desarrollo de centros poblados del cantón Cumandá, enmarcados dentro de las áreas de terreno previstas para el desarrollo urbano, las que deben contar con la factibilidad de los servicios públicos. Si no existiere la factibilidad de la provisión de los servicios, no se autorizará la ejecución de las obras ni la enajenación de los lotes de las urbanizaciones.

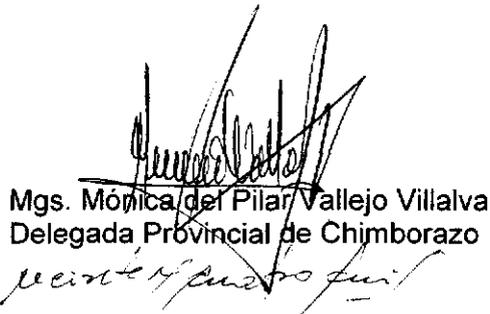
3. A través del Procurador Síndico, por cada proyecto, se emitirá la *Ordenanza de Urbanización* correspondiente y se exigirá a su propietario o promotor la



presentación de las garantías suficientes por la ejecución correcta y completa de las obras proyectadas. Para asegurar satisfactoriamente la validez de la garantía, ésta será constituida por la hipoteca de una parte de la urbanización a favor del GAD Municipal.

4. Previamente a la aprobación definitiva de urbanizaciones y desarrollo de centros poblados, a través de los Directores de Planificación y de Obras Públicas se certificará la existencia de los servicios públicos, como vías, agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, en función de los estudios técnicos aprobados por las dependencias municipales o empresas encargadas de la provisión de los servicios. La ejecución de las obras serán efectuadas por cuenta de los propietarios o promotores de las urbanizaciones.
5. Se verificará a través de los Directores de Planificación y Obras Públicas que en todo proyecto de urbanización y desarrollo de centros poblados se destinará una parte de la superficie del terreno para uso exclusivo de servicios comunales y áreas verdes.
6. A través del Procurador Síndico, luego de que se concluya con el procedimiento de aprobación de las urbanizaciones y desarrollo de centros poblados, estipulado en la ordenanza correspondiente, se realizará el trámite legal para que las vías y las obras destinadas a servicios comunales pasen a ser de utilidad pública. Una vez suscritas las actas de entrega recepción definitivas por parte de los representantes legales de la Entidad, aquellas obras se traspasarán al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá.

Requisitos indispensables para la autorización de la enajenación de los lotes de las urbanizaciones, constituirán las aprobaciones de los Directores de Obras Públicas y de Planificación.


Mgs. Mónica del Pilar Vallejo Villalva
Delegada Provincial de Chimborazo