



Oficio N° 040-TS-GADMSACHA-2024  
La Joya de los Sachas, 10 de octubre del 2024

Arq. William Fernando Caizatoa Guamba  
**DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN, SUBROGANTE**  
Presente. -

De mi consideración:

En atención al Oficio Nro. GADMCJS-DGP-2024-0398-OF-GD de fecha 09 de octubre de 2024, suscrito por el Arq. William Fernando Caizatoa Guamba - Director de Gestión de Planificación, Subrogante, que en su asunto indica, "Remitiendo acuerdos del acta de trabajo realizada el 05 de octubre de 2024".

En el cual se señaló "se solicitó se haga llegar el borrador de la PLANILLA 1 con los respectivos anexos correspondientes al "DIAGNOSTICO PDOT, PROPUESTA PDOT, MODELO DE GESTIÓN DEL PDOT, COMPONENTE, ESTRUCTURANTE ACTUALIZADO DEL PUGS, COMPONENTE URBANISTICO ACTUALIZADO DEL PUGS, PLANES COMPLEMENTARIOS PUGS", para la revisión previo al ingreso oficial para el proceso de pago, la misma que no se entregó" me permito indicar que con Oficio N° 037-TS-GADMSACHA-2024 de fecha 02 de octubre del 2024, suscrito por el Ing. Paul Pasquel Gómez - Representante Legal TEAMSERCONSUS S.A, se remitió la documentación técnica de diagnóstico, propuesta, modelo de gestión del PDOT, y la información referente al PUGS la cual comprende Estructurante, Urbanístico, Planes complementarios, y con Oficio N° 039-TS-GADMSACHA-2024 de fecha 08 de octubre del 2024, suscrito por el Ing. Paul Pasquel Gómez - Representante Legal TEAMSERCONSUS S.A, se realizó el ingreso por alcaldía lo concerniente a la Planilla 1 de avance, al presente adjunto el oficio señalado.

Además, mediante Memorando Nro. GADMCJS-DGP-2024-3791-M-GD, de fecha 04 de octubre de 2024, suscrito por el Arq. William Fernando Caizatoa Guamba - Director de Gestión de Planificación, Subrogante, se realiza la invitación a una reunión de trabajo para solventar observaciones del PDyOT y PUGS, se acogió por parte de la consultora y llevo a cabo el día sábado 5 de octubre, en la cual se aclaran las dudas de los técnicos del GADMCJS, sin que estas dudas u observaciones que se señalan hayan modificado los documentos.

Para lo cual, se dejó constancia en el acta referida, las observaciones que se señalan pendientes corresponden al borrador de ordenanza, mismo que es revisado de manera conjunta con la parte jurídica del GADMCJS los días lunes 07 y martes 08 de octubre del 2024 y que posteriormente será analizada y aprobada por la comisión de concejales, así como el seno de concejo en pleno.

En el siguiente cuadro se describe las correcciones absueltas y respectivas aclaraciones, establecidas en el Acta de fecha 05 de octubre del 2024:

Recibido

10/10/2024

Arq. Caizatoa W.F.  
V.F.



Observación GAD	Respuestas	Estado
<p><b>Dir. Gestión de Riesgos</b> ¿Qué tipo de regulaciones se realizan en predios dentro de zonas de riesgo?</p> <p>¿para caso de temblores?</p> <p>¿márgenes de ríos, lagunas? Caso Lago San Pedro</p> <p>¿Estudios de riesgos?</p> <p>¿Enoikanki en riesgos? Afectaciones y permisos de construcción (predios vecinos a predios aprobados. Ej: mechero) Prohibir lotizaciones o fraccionamientos en zonas cercanas</p>	<p>Son diferentes escalas y alcances a cada instrumento: PDOT, PUGS y plan cantonal de riesgos. Es necesario, en otro estudio de riesgos. En IPRUS, se solicita requisitos y la dirección de riesgos hace inspecciones (procesos institucionales) vinculados a aprobaciones.</p> <p>Para temblores, necesario estudios geotécnicos</p> <p>Se expone en art 5 de la ordenanza los márgenes. En Lago San Pedro debe ser un proyecto amigable con el entorno (Sanitario, tratamiento de piscina, etc)</p> <p>Es costoso: calicatas, zonificaciones</p> <p>Se establecieron PIT y usos donde se definen plataformas. La ortofoto es un insumo importante para los procesos de inspecciones. El IPRUS define procesos institucionales (inspecciones, etc) hasta generar estudios, sobre todo de vulnerabilidad para disminuir el riesgo</p>	Subsanado
<p>Como manejar restricciones y permisos de retiros (Alcaldesa)</p>	<p>Se debe presentar propuestas de proyectos y ver factibilidad en función del tipo de construcción</p>	Se encuentra en la ordenanza Art 198. Y se establece que la Unidad de Gestión de Riesgos emita los requisitos para la mitigar la amenaza
<p>Garantías ¿Cómo se establece? ¿está aplicando el GAD? ejemplo con construcción, es informal (Alcaldesa)</p>	<p>Es 2x1000, la garantía debe ser obligatoria. El GAD define valor de m2 de construcción. El comisario de control de construcciones debe revisar, clausurar y controlar para devolución de garantías. Planos modificatorios y multas. Monto y forma (legal)</p>	Se encuentra establecido en la ordenanza en las diferentes permisos
<p>Plan de vivienda en relleno sanitario PIT Nueva esperanza Sol de Oriente (Alcaldesa)</p>	<p><b>Plan de vivienda Sol de Oriente:</b> junto a relleno sanitario: la ley no dice 500m, sino 13km retiro de relleno sanitario y como mínimo a 1000 m de área urbana, no se podría autorizar, se expuso en taller con representantes, hubo paro. Sugerencia: posterior a cierre de relleno sanitario se pueda autorizar. Le hicieron demanda al dueño (juicio de prescripción de dominio) y le dieron a 2 personas Hay que revisar precedente jurídico y decisión del Juez que pueda remitir a MAG. Con la sentencia de registra. El PUGS no puede...es asentamiento fuera de límite urbano.</p>	Subsanado



	<p>2 alternativas: criterio jurídico del juez y/o considerar tiempos de cierre técnico del relleno. SE CONSIDERARÁ COMO PIT CONDICIONADO AL POSTERIOR AL CIERRE TECNICO DEL RELLENO SANITARIO se haga análisis del GAD para regularización.</p> <p>PIT Nueva Esperanza: Se incorporó al documento</p>	
<p><b>Dir. Ambiente</b> Mapas de ríos, no presenta tabla de atributos o nombres de cuerpos hídricos y nombres de cuencas</p>	<p>Es información del MAATE en el marco de sus competencias. El shapefile tiene los nombres</p>	Subsanado
<p>Información de pasivos ambientales</p>	<p>Es información oficial del MAATE</p>	Subsanado
<p>División de barrios, delimitación El servicio de recolección no se cobra por falta de catastro rural</p>	<p>El PUGS establece polígonos, zonas homogéneas, no barrios. La información es del GAD. Es necesario actualizar base catastral rural. Hay polígonos de centros poblados como insumo para el PUGS (población). La ley de OT no define los barrios.</p>	Subsanado
<p>Regularización jurídica de barrios</p>	<p>El GAD debe delimitar los barrios oficialmente. No hay instrumento legal</p>	Subsanado
<p>Concretar párrafos de redacción del texto del componente ambiental</p>	<p>TEAMSERCONSUS se compromete a releer el documento y revisar textos que dejen posibles percepciones abiertas de lector</p>	Subsanado
<p><b>Dir. Fomento productivo</b> Queda un proyecto para área pelado de patas, etc</p>	<p>Queda en proyecto de mantenimiento, adecuaciones de infraestructura existente. Se debe articular las direcciones para implementar proyectos y obras de infraestructura. Los equipamientos deben cargarse a activos cuando se hagan proyectos</p>	Subsanado
<p>Catastro minero. ¿El pdf con coordenadas (georeferenciados) se puede abrir en avenza?</p>	<p>Es mejor manejar archivos shapefile. Esperar a que se abra el catastro minero</p>	Subsanado
<p>¿Anchos de vías en cabeceras parroquiales?</p>	<p>En anexo de ordenanza se exponer los anchos. El GAD cantonal establece ancho de vías (regulación) de todo el cantón. El GAD provincial construye en función de la normativa del cantón.</p>	Subsanado
<p>Conceptualizar los tipos de vías (alta carga, etc)</p>	<p>TEAMSERCONSUS definirá en el documento el alcance</p>	Subsanado. Revisar Anexo 3 de la ordenanza.
<p>Fraccionamiento en área rural que no cumplen con lotes. Esta normado 1 ha y hay predios de 400m (por ejemplo) y hay pedido de legalización y que no están en PIT de centro poblado</p>	<p>En este caso, se estableció 400m en PIT centro poblado rural.</p>	Subsanado
<p>¿Mecanismos de fraccionamiento en suelo rural frente a pedidos? Unidad productiva</p>	<p>Los PIT Centros poblados rurales definen fraccionamiento</p>	Subsanado
<p>Donaciones, ¿podría ser extensible a declaratoria de utilidad pública?</p>	<p>TEAMSERCONSUS colocará la observación</p>	Subsanado Art. 154.
<p>Disposición transitoria en ordenanza: generar normativa</p>	<p>Se acoge la observación</p>	Subsanada se incorporó una



Complementaria que permitan guras establecidas en COOTAD.... (ejemplo TAM...error técnico aceptable le medición) excedentes, eforma a cootad		disposición transitoria.
Eliminar art 254	Se acoge la observación	Se eliminó artículo.
Construcciones... menores 40m2... en la de mayores....art 169 autorización de intervenciones constructivas mayores	Se acoge la observación indicando referencia a planos estructurales, informe de riesgos, estudios de suelos..	Subsanado se integra al artículo 174.
IPRUS aclarar donde se implementará (rural) -- pit centros poblados rurales	Se acoge la observación	Se acoge la observación. Art. 48.
PIT industrial ¿Dónde está?	Se especifica en el mapa y detalla el PIT	Subsanado
¿Cómo quedan las paradas de buses?	Está como propuesta del PDOT el plan de movilidad	Subsanado
Jurídico Código de procedimiento civil aplica para juicios, no para regulaciones Hay artículos del COOTAD que ya están derogados Reunión virtual Lunes	Lunes 5pm reunión virtual (TEAMSERCONSUS hace el link)	Se acoge la observación art 280.
Consejo de planificación Alcaldesa: Excepcionalidades – regulación predios menores 1 ha en rural. El GAD va a socializar.	Se elabora una transitoria con excepcionalidades por un año y se definen requisitos (declaratoria juramentada, presencia de vivienda, factura CNEL desde cuando se empezó a fact) para regularizar.	Se acoge por solicitud de Alcaldía: Transitoria
En urbano y rural – fraccionamiento (herencia) poner restricción de venta	Con la finalidad de evitar la especulación de tierras estos lotes no podrán ser vendidos en un periodo de 5 años desde su aprobación.	Se acoge Art. 104 y 154.

De acuerdo, al contrato a la cláusula DÉCIMA TERCERA: RECEPCIÓN DEFINITIVA DEL CONTRATO, literal 13.01.- La recepción de la "ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA", se realizará a entera satisfacción de LA CONTRATANTE..., me permito hacer la entrega final de los productos en formato digital en el siguiente enlace:

[https://drive.google.com/drive/folders/16j4k1NydNI1CXBL7B\\_HYkKdCnkNSitLg?usp=drive\\_link](https://drive.google.com/drive/folders/16j4k1NydNI1CXBL7B_HYkKdCnkNSitLg?usp=drive_link)

#### PDOT

- Sub Producto 1: Fase Preliminar
- Sub Producto 2: Fase de Diagnóstico
- Sub Producto 3: Fase de Propuesta
- Sub Producto 4: Fase de Gestión Territorial

DIRECCIÓN: QUITO: AV. MARIANA DE JESUS Y DOMINGO COMIN  
RUC: 1391902190001  
TELÉFONO: 0990429170/ 0990331368  
CORREO: [teamserconsu@gmail.com](mailto:teamserconsu@gmail.com)

**TEAMSerConsu**  
servicios integrales de consultoria



**PUGS**

Estructurante

Urbanístico

Instrumentos de gestión

Borrador de ordenanza

Para llevar a cabo la impresión de los documentos finales y entrega de los mismos, se solicita su autorización de los productos de PDOT y PUGS.

Muy cordialmente,



Ing. Paul Pasquel Gómez  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
**TEAMSERCONSU S.A**

DIRECCIÓN: QUITO, AV. MARIANA DE JESUS Y DOMINGO COMIN  
RUC: 1391902190001  
TELÉFONO: 0990429170/ 0990331368  
CORREO [team.serconsu@gmail.com](mailto:team.serconsu@gmail.com)