



SECRETARIA DE CONCEJO

ACTA NÚMERO CIENTO VEINTICUATRO SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ZARUMA, CELEBRADA EL JUEVES VEINTIOCHO DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTICINCO

En la ciudad de Zaruma, el día jueves veintiocho de agosto de dos mil veinticinco, a las diez horas con cincuenta minutos, se instala la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Zaruma, en el salón Municipal Dr. Luis Sabay Guerrero, convocados por disposición del Sr. Alcalde Carlos Aguilar Peñaloza.

Asisten los señores concejales:

1. Roque Armijos Aguilar
2. Nancy Córdova Sánchez
3. Rober Fernando Romero Armijos
4. Gerardo Iñiguez Sánchez
5. Mayra Toro Aguilar

Asiste la Eco. Maritza Apolo, Directora Financiera, el Ab. Franco Barros Procurador Síndico, el Ing. Gonzalo Mora, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, el Arq. Elvis Macas Técnico de Regulación y Control Urbano, y el Ing. Wilman José Romero Orellana, Perito.

Actúa la Ab. Lorena Asanza Muñoz, como Secretaria de Concejo.

Toma la palabra el señor Alcalde, saludando a todos los presentes, quien acto seguido da la palabra a la Abogada Secretaria de Concejo para constatación del quorum y lectura al orden del día.

PRIMERO: Toma la palabra la Ab. Lorena Asanza Muñoz como Secretaria de Concejo, manifiesta que con la presencia de todos los concejales existe el quorum reglamentario de conformidad con lo dispuesto en Art. 320 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD), para poder celebrar la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de Zaruma, acto seguido da lectura al orden del día:

1. Constatación del Quórum y aprobación del orden del día.
2. Lectura y aprobación del acta 122 de sesión extraordinaria del 20 de agosto de 2025.
3. Análisis y resolución de la petición de convalidación del acto Administrativo de Declaratoria de Propiedad Horizontal, con base al informe jurídico N° 044-2025-DGAJ-GADMZ.
4. Clausura de la sesión.

El señor Alcalde pone a disposición del orden del día, toma la palabra el señor Roque Armijos quien mociona a favor de aprobarlo; moción apoyada por la señora Vicealcaldesa, de inmediato se procede a tomar la votación.

**SECRETARIA DE CONCEJO**

Roque Armijos Aguilar: MOCIONA

Nancy Córdova Sánchez: A FAVOR

Fernando Romero Armijos: A FAVOR

Gerardo Iñiguez Sánchez: A FAVOR

Mayra del Cisne Toro Aguilar: A FAVOR

Carlos Aguilar Peñaloza: APOYA

RESOLUCIÓN: En consecuencia, el Concejo Municipal de Zaruma, resolvió por unanimidad aprobar el orden.

SEGUNDO: Lectura y aprobación del acta 122 de la Sesión Extraordinaria del 20 de agosto de 2025.

Toma la palabra la señora secretaria quien la lectura al acta respectiva, acto seguido toma la palabra el señor Fernando Romero, quien manifiesta al no existir ninguna corrección mociona a favor de la aprobación del acta, moción apoya por el señor Alcalde Carlos Aguilar, de inmediato se procede a tomar votación:

Roque Armijos Aguilar: A FAVOR

Nancy Córdova Sánchez: A FAVOR

Fernando Romero Armijos: MOCIONA

Gerardo Iñiguez Sánchez: A FAVOR

Mayra del Cisne Toro Aguilar: A FAVOR

Carlos Aguilar Peñaloza: APOYA

RESOLUCIÓN: En consecuencia, el Concejo Municipal de Zaruma resuelve por unanimidad aprobar el acta 122 de la Sesión Extraordinaria del 20 de agosto de 2025.

TERCERO. – Análisis y resolución de la petición de convalidación del acto Administrativo de Declaratoria de Propiedad Horizontal, con base al informe jurídico N° 044-2025-DGAJ-GADMZ.

Toma la palabra el señor Alcalde, quien manifiesta que para este punto se encuentra el Procurador Síndico, el Perito de los solicitantes y el equipo técnico del municipio, da la palabra al Ab. Franco Barros, quien saluda a los presentes e indica que conforme a lo manifestado en el informe informe jurídico N° 044-2025-





SECRETARIA DE CONCEJO

95 DGAJ-GADM, en las conclusiones en el numeral 4.1 señala que “En este contexto
96 se concluye que el acto administrativo de Declaratoria de Propiedad Horizontal
97 del conjunto habitacional “Residencias Carrión”, del Sr. Andrés Alejandro Carrión
98 Ruiz, fue resuelto y aprobado por el Concejo Municipal, por lo que la
99 convalidación, solo se puede aplicar si existe un vicio subsanable que no haya sido
100 previamente resuelto, como es en el presente caso; además, este hecho no se
101 encuentra dentro de los establecidos en el Art. 111 del COA, para que imposibilite
102 la subsanación del vicio e impida la convalidación, teniendo en cuenta que según
103 el tratadista Andrés Moreta, la finalidad de los actos administrativos es la
104 satisfacción del interés general, y es en aquel sentido que toma relevancia el
105 principio de conservación del Derecho Administrativo, y como consecuencia de
106 ello se instaura como una de sus formas de expresión “la convalidación”, esto
107 solamente es posible y se lo puede aplicar si existe la subsanación de los
108 respectivos vicios”, dentro del proceso administrativo del señor Carrión Ruiz, existe
109 la pericia realizada por el perito donde estable la respectiva pericia de la vivienda,
110 al realizar en este caso y subsanar los respectivos vicios procede la convalidación
111 por cuanto conforme al COA, según lo que señala el artículo 114, que este acto
112 procede cuando ha causado estado en la vía administrativa como es el presente
113 caso, anteriormente se había hecho un trámite de aclaración que no procedía,
114 pero en este caso la convalidación procede por que se han subsanado los vicios,
115 de igual manera conforme al artículo 111 del COA, indica cuando es
116 improcedente la convalidación, en el numeral uno indica cuando ha sido
117 impugnado en la vía judicial, este acto no ha sido impugnado en la vía judicial;
118 igualmente señala que si es físicamente imposible de subsanar, en el presente caso
119 no es imposible subsanar por lo que existe el peritaje y también señala si ha
120 causado perjuicio a terceros o interés general, en el presente caso no hay ningún
121 perjuicio a terceras personas, ni a la institución municipal y también referente a la
122 situación de la persona interesada, dentro de este trámite existía un informe de la
123 Arq. Mery Iñiguez que rechaza, por esta situación al existir el peritaje ya convalida
124 estos vicios subsanables, igualmente este trámite administrativo se puso en
125 conocimiento a la parte técnica donde al momento de dar contestación, ellos no
126 hacen oposición al trámite, tampoco hacen ninguna observación técnicamente,
127 por estas circunstancias he emitido el informe que es factible referente a la
128 convalidación del acto administrativo, y conforme a lo establecido en el COOTAD
129 artículo 57, literal d, su autoridad pone en conocimiento al concejo, donde el
130 concejo conforme a la normativa que señalo puede resolver este asunto, el señor
131 Alcalde manifiesta que recuerda que en la sesión anterior Ud. Abogado
132 manifestaba que el informe del perito era vinculante, en este caso que
133 necesitamos que el perito nos informe para poder tomar la decisión, retoma el
134 Procurador Sindico e indica que conforme lo manifestado recomendó que se
135 escuche al perito, para que el sustente los vicios subsanables del peritaje, intervine
136 el señor Alcalde y le pregunta al Procurador Sindico, que una vez que él analizó el
137 peritaje cual es su criterio, a lo que indica el Sr. Sindico que su criterio es que si
138 procede, más aun cuando no hay ninguna oposición de la parte técnica, toma la
139 palabra el señor Alcalde y pregunta al Técnico Gonzalo Mora cual es su criterio, el
140 Ingeniero Mora intervine saluda a los presentes e indica que se encuentra el Arq.
141 Elvis Macas, e indica que ellos no pueden manifestarse debido a que este acto ya

**SECRETARIA DE CONCEJO**

fue resuelto a través de la máxima autoridad, emitieron los informes técnicos hasta su momento, pero ya una convalidación ya no pueden resolver, en el informe de la dirección realiza algunas recomendaciones, INF. TEC. N° 2025-003- TCU-GADMZ-INT-EA, remitido por el Arq. Elvis Macas y por mi persona concluyen de la siguiente manera: "La solicitud fue conocida, tratada y rechazada formalmente por el Concejo Municipal, conforme a sus competencias. Esta Dirección Técnica carece de atribuciones para modificar, sustituir o convalidar actos administrativos ya resueltos por dicho órgano. Se sugiere cualquier nueva resolución sobre este caso solo puede ser emitida por el Concejo Municipal, en virtud de su competencia exclusiva para aprobar o rechazar modificaciones al régimen de propiedad horizontal.", continua indicando que el primero de julio contestando al memo remitido por alcaldía, no podemos realizar ningún análisis técnico del informe del peritaje, por que ya fue rechazada por el concejo, por lo tanto nosotros no tenemos la atribución de abrir un expediente entonces, si ustedes desean que se revise el peritaje deben abrir un expediente, por que no podemos tomar atribuciones que no nos competen, intervine el concejal Fernando Romero, indica que según entiende nos sugieren que tomemos una resolución en función de la convalidación, sin ningún criterio técnico, y me llama mucho la atención que es una decisión del concejo, en la institución tenemos profesionales y nos regimos a los informes que emiten; pero como concejo como tomamos una resolución sin tener ninguna comparación con el informe que hace el perito de acuerdo a lo que estipulan los reglamentos que tenemos en la institución, entonces desde este punto de vista como podemos tomar una decisión, nosotros no somos técnicos, por más autoridades que seamos, no se puede tomar una decisión sin tener el informe de los profesionales, interviene el Ing. Mora manifestando que deben recordar que es una propiedad horizontal que fue aprobada por el concejo municipal mediante informe técnico, y luego de eso ya hubo otro informe que rechaza la solicitud, solicita la palabra el concejal Gerardo Iñiguez, manifestando que se puede tomar una decisión y si se tiene el informe favorable del Jurídico, se debe dar facilidad a las personas que generan crecimiento, se debe escuchar al perito, intervine el Ab. Franco Barros, y manifiesta que lo que indican los técnicos el informe de la Arq. Mery, es el acto administrativo que se esta atacando, para que se convalide, referente al momento que el señor Alcalde les pone en conocimiento este caso a los técnicos, ellos debieron pedir la información respectiva y revisar, porque en su pronunciamiento no hay oposición, interviene el Arq. Elvis Macas, e indica y aclara que ellos no pueden tomar atribuciones que nos les compete, ese acto ya fue rechazado, no había ningún informe jurídico que les de viabilidad para resolver el caso en base a eso fue la respuesta, el señor Alcalde da la palabra al Perito Ing. Wilman José Romero Orellana, quien saluda a los presentes y manifiesta que es perito calificado por la judicatura por un lapso de nueve años, su informe radica en el avalúo del metro cuadrado del solar y el avalúo del metro cuadrado de construcción, técnicamente las consideraciones que se han tomado para subsanar, lo primero los inmuebles ubicados en el barrio 16 de julio, calle Isidro Ayora, no cuenta con alcantarillado sanitario, ese es un punto que he tomado en consideración, así mismo la familia Carrión, tiene la tubería comprada para trabajar con el municipio en el alcantarillado en este barrio, la construcción se inició hace cuatro años, es una construcción cerrada de la familia Carrión con





SECRETARIA DE CONCEJO

189 entrada propia, incluso en noviembre de 2024, recibió un reconocimiento como
190 mejor construcción, y así hace quedar bien al cantón Zaruma, ha dado trabajo a
191 la gente de aquí, así también como es de conocimiento sobre la minería, por
192 debajo todo esta minado, se puede producir algún asentamiento; otro punto los
193 señores de la familia Carrión han construido la casa directamente no dando por
194 contrato a ningún tipo de profesionales como arquitectos, ni ingenieros, cotizando
195 los valores más bajos en materiales de construcción ya que hay diferencia entre 10
196 y 15 % dentro del mismo cantón, esos son todos los puntos que he considerado
197 para valorar tanto del metro cuadrado del solar como el de construcción, y
198 continua diciendo si ustedes quieren que les lea el informe para leerlo una hora, yo
199 le estoy explicando las consideraciones técnicas porque he considerado los
200 valores, solicita la palabra el señor Roque Armijos, quien felicita a la familia Carrión
201 Ruiz, por haber invertido en Zaruma y haber dado trabajo a muchos ciudadanos
202 zarumeños, por haber creído en Zaruma, estoy totalmente a favor del progreso del
203 adelanto y desarrollo de Zaruma, y habiendo los informes respectivos del
204 procurado Sindico, pero la decisión la tomamos todo el concejo, intervine
205 nuevamente el concejal Gerardo Iñiguez, y manifiesta que la Familia Carrión esta
206 aportando para el desarrollo de Zaruma, continua diciendo que ahora se y a pesar
207 que yo vivo en ese barrio muchos años que ellos no tienen alcantarillo sanitario,
208 que es una competencia de la municipalidad, pagan impuesto, y con el criterio
209 del compañero Jurídico, lanza la moción de que se apoye la solicitud de la Familia
210 Carrión, interviene la señora Vicealcaldesa, manifestando que ella tiene dudas, si
211 en primera instancia se rechazó y solicita al Ing. Mora que le ayude a aclarar las
212 dudas, el Arq. Elvis manifiesta que en primera instancia fue las áreas de la
213 propiedad horizontal y ahora es el avalúo, son dos cosas muy diferentes, intervine
214 el concejal Fernando Romero reiterando las felicitaciones a la Familia Carrión por
215 la inversión que han realizado, considera importante hasta que punto se puede
216 tomar una resolución, referente al criterio del compañero Gerardo Iñiguez, respeto
217 mucho su criterio pero no lo comparto, en la situación de que por quedar bien con
218 diferentes personas lanzo una moción sin todavía esclarecer el punto, porque
219 nosotros, ¡como! tomamos una resolución en función de los valores que el perito
220 ha puesto y pregunto a los técnicos de la institución ¿los valores están de acuerdo
221 a lo que se debería cobrar como institución o no?, ¿que representan esos valores
222 para la institución y para los señores propietarios?, por que creo yo el perito puso
223 los valores en cuanto a los servicios básicos y ahí puede haber un gran diferencia
224 de valores, y en primer instancia dije no soy técnico y las institución tiene los
225 técnicos, el abogado Franco indicó que había un vicio y por eso se podía tomar
226 una resolución en función de aquello, pero como como estoy seguro que en
227 realidad existe ese vicio sin tener un informe técnico?, como puedo tomar una
228 resolución, como funcionario publico seria irresponsable lanzar, apoyar o votar en
229 contra de una moción, retoma el Concejal Gerardo Iñiguez manifiesta que respeta
230 la opinión del compañero Fernando pero no la comparte indicando que no se
231 trata de quedar bien si no de ser justo con quien apoya a Zaruma y mantiene su
232 criterio para que se apruebe la petición, solicita la palabra el Perito, quien indica
233 que el Técnico anterior ha considerado la casa N°1 una sola planta y la casa N°2
234 la planta baja y la primera planta alta que tiene de cubierta loza, y la han
235 considerado como un piso, es lo que analice con esto finaliza su intervención y

**SECRETARIA DE CONCEJO**

agradece, toma la palabra el señor Alcalde, e indica que está haciendo un análisis prudente tomando en cuenta que no todos los compañeros concejales tienen un criterio claro, por lo que lanza la moción de suspender el punto, indica que hay dos mociones lanzadas, toma la palabra el concejal Fernando Romero apoya la moción del señor Alcalde, de inmediato se procede a tomar votación sobre la moción presentada por el señor Alcalde de suspender el punto:

Roque Armijos Aguilar: BLANCO

Nancy Córdova Sánchez: A FAVOR

Fernando Romero Armijos: APOYA

Gerardo Iñiguez Sánchez: CONTRA

Mayra del Cisne Toro Aguilar: A FAVOR

Carlos Aguilar Peñaloza: MOCIONA

RESOLUCIÓN: En consecuencia, el Concejo Municipal de Zaruma resuelve con cuatro votos a favor, uno en blanco y uno en contra, suspender el punto numero tres del orden del día.

CUARTO.- Clausura de la sesión, concluida la agenda, el señor Alcalde Carlos Aguilar, agradece a los miembros del Cuerpo Edilicio por su participación y se clausura la sesión, cuando son las 12H13.

Lo Certifico. -



Firmado electrónicamente por:
**CARLOS ALBERTO
AGUILAR PENALOZA**
Validar Únicamente con FirmaEC

**Sr. Carlos Aguilar Peñaloza
ALCALDE**



Firmado electrónicamente por:
**LORENA DEL CARMEN
ASANZA MUÑOZ**
Validar Únicamente con FirmaEC

**Ab. Lorena Asanza Muñoz
SECRETARIA DEL CONCEJO**

