



RESOLUCIÓN Nro. 034-CMCH- 2023
EL CONCEJO MUNICIPAL DE EL CHACO

CONSIDERANDO

Que, el literal l) del numeral 7) del Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador señala que, *“Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados”*;

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”*;

Que, el artículo 227 de la carta magna dispone: *“...La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación...”*;

Que, uno de los fines del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Chaco, es el contemplado en el literal f) del artículo 4 del COOTAD, que dice: *“...f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias...”*

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que: *“Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial...”*;

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización señala que, al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el Art. 318 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que: *“Los consejos regionales y los concejos metropolitanos y municipales sesionarán ordinariamente cada ocho días. Los consejos provinciales y el Consejo de Gobierno de la provincia de Galápagos lo harán al menos una vez al mes. Las juntas parroquiales rurales se reunirán dos veces al mes como mínimo. En todos los casos, la convocatoria del ejecutivo del respectivo gobierno autónomo descentralizado se realizará con al menos cuarenta y ocho horas de anticipación a la fecha prevista y se acompañará el orden del día y los documentos que se traten (...)”*;

Que, el At. 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que: *“En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, **por una sola vez**, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento*



(15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. **Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.** La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.”;

Que, el Art. 470 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, dispone que “El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas. Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada.”;

Que, el artículo 473 del COOTAD expresa: “Partición judicial y extrajudicial de inmuebles. - En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.”

Que, el numeral 8 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, define al fraccionamiento de la siguiente forma: “...Fraccionamiento, partición o subdivisión, son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de usos y gestión de suelo...”;

Que, la ordenanza que contiene el PDOT, en su artículo 105 manifiesta: “...Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura, espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones de la presente ordenanza. (...) Generalmente a esta subdivisión de más de diez predios se la ha conocido como urbanizaciones ...”;

Que, el 18 de mayo de 2023 los cónyuges señores Segundo Raúl Guambi y Nancy Dayanara Chicaiza, solicitan al GADM El Chaco el fraccionamiento extrajudicial del bien inmueble de su propiedad, adquirido por compra venta a su favor por los cónyuges José Abraham Paillacho y Martha Cecilia



Taipe Chuquimarca, mediante escritura celebrada ante el Notario público del cantón El Chaco el 11 de marzo de 2005, inscrita en el Registro de la Propiedad el 00 de mayo de 2005, cuyos linderos y dimensiones actuales son los siguientes: P1-P2 rumbo N65°39'57"E; P"-P3 rumbo N66°36'2"E en una distancia de 61,84 metros, orientación Norte con el predio 1504500102067002000; P3-P4 rumbo S0°45'50"E en 19,92 metros con orientación Este con la calle Selva Alegre; P3-P4: rumbo S50°56'34"W orientación sur en una distancia de 56,09 metros con la calle Clara Huatatoca; P4-P1: rumbo N31°43'24"W en una distancia de 25,06 metros con la calle Francisco Tunay, inmueble con una superficie de 1.015,36 metros cuadrados;

Que, el Director de Planificación arquitecto Michael Alexander Caiza Pujos, el 04 de julio del presente año, amparado en el informe técnico elaborado por el arquitecto Byron Cruz No. 096-OT-22 de 08 de junio de 2023, pone en conocimiento la factibilidad del fraccionamiento para efectos de separación de bienes de la sociedad conyugal: el predio a fraccionarse se ubica en el área urbana, cumple con el área mínima establecida en el PGS; que el solicitante hace referencia a un fraccionamiento extrajudicial con fines de separación de bienes; propone que, el predio se subdivida en dos lotes de 507,68 metros cuadrados;

Que, mediante oficio Nro. GADMCH-PS-2023-0087-OFI de fecha 07 de julio del 2023, el señor Procurador Síndico concluye *"...Sindicatura considera procedente que el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Chaco, mediante acto normativo, en uso de la atribución conferida por el literal x) del artículo 57 del COOTAD "...Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra..."*, en concordancia con lo previsto en el artículo 470 del mismo cuerpo legal, por observar las normas legales aplicables y garantizar los derechos que la constitución prescribe en favor de las personas (el derecho a la propiedad), por cumplir con las dimensiones exigidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, tomando en cuenta que el fraccionamiento no se realiza con fines comerciales sino con la finalidad de separar extrajudicialmente entre los cónyuges las propiedades adquiridas dentro de la sociedad conyugal, apruebe los planos de la subdivisión solicitada por los señores Segundo Raúl Guambi Pineida y Nancy Dayanara Chicaiza, y autorice la escrituración individual de los predios resultantes del fraccionamiento. Del certificado de Hipotecas y gravámenes se aprecia que los cónyuges iniciaron acciones legales encaminada a la formación de inventarios de los bienes de la sociedad conyugal juicio 15123-2019-00252. Toda vez que la partición o fraccionamiento no se considera la entrega de áreas verdes a favor del GADM El Chaco, en el porcentaje establecido en el artículo 424 del COOTAD, en ese caso, a pesar que el inmueble cuyo fraccionamiento se requiere y aprueba tiene una superficie menor a tres mil metros cuadrados, Sindicatura considera además que no se cobrará en dinero el porcentaje de áreas verdes, toda vez que la subdivisión del lote no se realiza con fines comerciales, no se urbanizará ni lotizará, se la solicita para separación de bienes de la sociedad conyugal existente. ...";

Que, en la convocatoria de sesión ordinaria Nro. 010-SO-2023, de fecha 10 de julio del 2023, consta en el Sexto Punto del orden del día; **Análisis, conocimiento y aprobación del Oficio Nro. GADMCH-PS-2023-0087-OFI suscrito por el Dr. Salomón Homero Merino, Procurador Síndico; de subdivisión de predio de propiedad de los cónyuges Segundo Raúl Guambi y Nancy Dayanara Chicaiza, ubicado en el barrio San Pedro, parroquia Matriz, ciudad y cantón El Chaco.**

En uso de las atribuciones que le confiere el Art. 7 del COOTAD, el Concejo Municipal de El Chaco, en **Sesión Ordinaria realizada el 13 de julio del 2023**, por unanimidad de sus miembros.

RESUELVE:

ART. 1.- AUTORIZAR LA APROBACIÓN DE LA SUBDIVISIÓN DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL NRO. 1504500102065001000, UBICADO EN EL BARRIO SAN PEDRO, CANTÓN EL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
EL CHACO – NAPO
SECRETARÍA GENERAL



Registro Oficial No. 493 del 26 de mayo de 1988

CHACO, PROVINCIA DE NAPO; SOLICITADA POR LOS CÓNYUGES SEÑORES SEGUNDO RAÚL GUAMBI Y NANCY DAYANARA CHICAIZA, DE ACUERDO CON LAS SUPERFICIES, LINDEROS UBICACIÓN, IDENTIFICACIÓN E INDIVIDUALIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DETALLADO EN EL CUADRO ADJUNTO:

DEL ESTADO DE LA PROPIEDAD. -

DOMINIO		SITUACION ACTUAL						
Publico	Privado	Escritura				Certificación Registro de la Propiedad. - El Chaco		
	X	SI	X	NO		Número 18200	Inscripción. - 27 junio 2022	Área. - 1.015,36 M2.
OBSERVACIONES. - La fecha de inscripción, así como la cabida corresponde a la inscripción de la Regularización, siendo esta última la que determina y valida el área real existente.								

DE LA ZONIFICACION Y USO DEL SUELO. -

ZONIFICACION	USOS DEL SUELO			
NC-14-CN-RES-AD	Principal.	Compatibles. -	Prohibidos. -	Frente Min.
	Residencial de media densidad.	Comercio y Servicios.	Industria.	14.00 M.
LOTE MINIMO. - 400.00 M				
F. OCUPACION. - Aislada.				
COS. - 51%	COS.T.- 102%			
OBSERVACIONES. -				

DEL FRACCIONAMIENTO:

La propuesta plantea el fraccionamiento del predio de mayor extensión, en dos predios con cabidas superiores a quinientos metros cuadrados, cumpliendo con el lote mínimo establecido para la zona, de conformidad al siguiente detalle:

LINDERACION DE PREDIOS EN EL ÁREA URBANA. -

LOTE	FRENTE	FONDO	AREA	CLAVE CATASTRAL
------	--------	-------	------	-----------------



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
EL CHACO - NAPO
SECRETARÍA GENERAL



Registro Oficial No. 493 del 26 de mayo de 1988

PROY	ASIG	M	M	M2.	ASIGNADA
A	65007	33.01	19.13	507.68	150450010206500700
Linderos. -					
VÉRTICE	RUMBO	DISTANCIA (m)	ORIENTACIÓN	COLINDANTES	
P02A-P02	N 65°39'57" E	2.27	Norte	Predio. - 1504500102065002000	
P02-P03	N 66°36'2" E	36.31		Predio. - 1504500102065006000	
P03-P04	S 0°45'50" E	10.92	Este	Calle Selva Alegre.	
P04-P03A	S 50°56'34" W	33.01	Sur	Calle Clara Huatatoca.	
P03A-P02A	S 31°10'6" E	19.13	Oeste	Predio. - 1504500102065008000	
Observación. - El predio mantiene un área edificada de 90,19 M2.					
Área útil. -				507.68 M2.	

LOTE		FRENTE M	FONDO M	AREA M2.	CLAVE CATASTRAL ASIGNADA
PROY	ASIG				
B	65008	23.07	19.13	507.68	150450010206500800
Linderos. -					
VÉRTICE	RUMBO	DISTANCIA (m)	ORIENTACIÓN	COLINDANTES	
P01-P02A	N 65°39'57" E	23.26	Norte	Predio. - 1504500102065002000	
P02A-P03A	S 31°10'6" E	19.13	Este	Predio. - 1504500102065007000	
P03A-P05	S 50°56'34" W	23.07	Sur	Calle Clara Huatatoca.	
P05-P01	N 31°43'24" W	25.06	Oeste	Calle Francisco Tunay.	
Observación.					
Área útil. -				507,68 M2.	

Art. 2.- Disponer que los señores Segundo Raúl Guambi y Nancy Dayanara Chicaiza, proceda a protocolizar la presente Resolución de Concejo, conjuntamente con los planos en una Notaría del



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
EL CHACO – NAPO
SECRETARÍA GENERAL



Registro Oficial No. 493 del 26 de mayo de 1988

país e inscriban en el Registro de la Propiedad del cantón, en cumplimiento de lo que dispone el Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 3.- Notificar al Registro de la Propiedad para el estricto cumplimiento de la presente Resolución de Concejo por parte de los señores Segundo Raúl Guambi y Nancy Dayanara Chicaiza, quien previo a la celebración de las escrituras de traspaso de dominio del lote, procedan a cumplir con lo prescrito en la norma anterior a efectos de encontrarse habilitada, caso contrario no procederá a inscribir la escritura pública que contenga el traspaso de dominio de lote alguno de la subdivisión. El incumplimiento por parte del funcionario será sancionado conforme lo dispone la Ley.

Art. 4.- Disponer que los beneficiarios de la subdivisión, entreguen a la municipalidad una copia certificada de la Resolución y plano debidamente protocolizados e inscritos en el Registro de la Propiedad del cantón El Chaco, para efectos de la actualización catastral; hecho esto se enviará a la Dirección de Planificación, para que a través de la dependencia de Avalúos y Catastros con la documentación oficial, proceda a actualizar el catastro respecto de la presente autorización de subdivisión.

Art. 5.- Con respecto al área verde, toda vez que la partición o fraccionamiento no se considera la entrega de áreas verdes a favor del GADM El Chaco, en el porcentaje establecido en el artículo 424 del COOTAD, en ese caso, a pesar que el inmueble cuyo fraccionamiento se requiere y aprueba tiene una superficie menor a tres mil metros cuadrados, Sindicatura considera además que no se cobrará en dinero el porcentaje de áreas verdes, toda vez que la subdivisión del lote no se realiza con fines comerciales, no se urbanizará ni lotizará, se la solicita para separación de bienes de la sociedad conyugal existente.

Art. 6.- El presente expediente de subdivisión remítase a la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Chaco. - **NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Lo Certifico. -

El Chaco, 17 de julio de del 2023.

Abg. Esther Grimanesa Gossmann Figueroa
SECRETARIA DE CONCEJO