



RESOLUCIÓN Nro. 051-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 15 de mayo de 2023 el señor José Antonio Trávez Moreno solicitó al GADM El Chaco, la aprobación de la subdivisión del inmueble de su propiedad ubicado en el barrio la Revolución de la ciudad de El Chaco, adjunta copias de la escritura de compraventa, certificado de hipotecas y gravámenes, así como el proyecto de subdivisión;

Que, la señora Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón El Chaco, certifica que la propietaria lo adquirió por compraventa a sus favor, elevada a escritura pública el 15 de agosto de 2006, inscrita el 08 de septiembre de 2006; inmueble circunscrito dentro de los siguientes linderos: NORTE: Avenida 26 de Mayo en 48,80 metros; SUR: con el lote número 01013704 y lote 010137050 e 48,20; ESTE: con el lote número 0100370200 en 11,70 metros; OESTE: con el lote No. 0101371100 en 3,80, dando una cabida de 373,55 metros cuadrados;

Que, A través de Informe No. 011-OT-23 de 20 de junio de 2023 el Arq. Byron Cruz Coordinador de Planeamiento Físico y PDYOT indica que el predio cuya subdivisión se requiere se emplaza en el área urbana consolidada de la ciudad de El Chaco, cuenta con los servicios de agua potable, alcantarillado, recolección de basura, accesibilidad, electrificación; inmueble propiedad del señor José Antonio Trávez Moreno, la propuesta considera tres lotes con superficies inferiores a las establecidas en la zonificación no obstante, la propuesta no afecta a la estructura urbana mismos que no serán susceptibles de posteriores fraccionamientos; no existe área verde; consecuentemente recomienda se apruebe el proyecto por excepción; fraccionamiento que será aprobado, acogiendo el siguiente cuadro de linderos, rumbos y coordenadas de cada predio detallados en el informe No. 0111-OT-23 de 20 de junio de 2023 elaborado por el arquitecto Byron Cruz, documento que forma parte integrante de la opinión jurídica.

Que, mediante oficio Nro. GADMCH-PS-2023-0087-OFI de fecha 07 de julio del 2023, el señor Procurador Síndico concluye “...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 código, por observar las normas legales aplicables para este tipo de trámites, apruebe los planos de la subdivisión de suelo urbano solicitada por el señor José Antonio Trávez Moreno y autorice la escrituración individual de los predios resultantes del fraccionamiento. No se afecta a la estructura urbana ni a la forma de ocupación del suelo. Al tratarse de un sector consolidado que cuenta con todos los servicios básico, sugiero que el Concejo exonere del pago de la compensación por área verde. La Resolución será protocolizada en una Notaría Pública e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón...”;

Que, en la convocatoria de sesión ordinaria Nro. 011-SO-2023, de fecha 18 de julio del 2023, consta en el **décimo quinto Punto** del orden del día; **Análisis, conocimiento y aprobación del Oficio Nro. GADMCH-PS-2023-0098-OFI suscrito por el Dr. Salomón Homero Merino, Procurador Síndico; de subdivisión de predio de propiedad del señor José Trávez, ciudad y cantón El Chaco.**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
EL CHACO – NAPO
SECRETARÍA GENERAL



Registro Oficial No. 493 del 26 de mayo de 1988

En uso de las atribuciones que le confiere el Art. 7 del COOTAD, el Concejo Municipal de El Chaco, en **Sesión Ordinaria realizada el 20 de julio del 2023**, por unanimidad de sus miembros.

RESUELVE:

ART. 1.- AUTORIZAR LA APROBACIÓN DE LA SUBDIVISIÓN DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL NRO. 1504500101037006000, UBICADO EN EL BARRIO LA REVOLUCIÓN, CANTÓN EL CHACO, PROVINCIA DE NAPO; SOLICITADA POR EL SEÑOR JOSÉ TRAVEZ, 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 18187	Inscripción. - 23 agosto 2018	Área. - 373,55 M2.
OBSERVACIONES. -								

DE LA ZONIFICACION Y USO DEL SUELO. -

ZONIFICACION		USOS DEL SUELO			
CO-07-SO-MU-CO	Principal.	Compatibles. -		Prohibidos. -	Frente Min.
	Múltiple	Residencia, Comercio y Servicios.		Industria.	13.00 M.
LOTE MINIMO. - 350,00 M					
F. OCUPACION. - Sobre Línea de Fabrica-continua					
COS. - 81%	COS.T.- 324%				
OBSERVACIONES. -					

DEL FRACCIONAMIENTO:

La propuesta plantea el fraccionamiento del predio de mayor extensión, en tres predios con cabidas inferiores a las establecidas en la zonificación; no obstante, la propuesta no afecta a la estructura urbana y forma de ocupación del suelo, sobre línea de fábrica continua. El área a ser fraccionada, por el hecho de tener una afectación por el derecho de vía del poliducto, implica un área muerta, que no permite generar edificaciones en dichas áreas, siendo de utilidad a los predios colindantes, como áreas de parqueadero y acceso posterior a dichos predios, generando la unificación en cuerpos de mayor cabida.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
EL CHACO - NAPO
SECRETARÍA GENERAL



Registro Oficial No. 493 del 26 de mayo de 1988

DE LOS LOTES RESULTANTES DEL FRACCIONAMIENTO. -

LOTE N° 01				
CUADRO DE LINDERACION GENERAL			CLAVE CATASTRAL N° 1504500101037017000	
VÉRTICE	RUMBO	DISTANCIA (m)	ORIENTACIÓN	COLINDANTE
P1 - P2	N 27°30'36" E	11,15	NORTE	CON AVENIDA 26 DE MAYO
P2 - P8	S 43°07'25" E	5,60	ESTE	CON PREDIO N° 1504500101037018000
P8 - P9	S 46°48'57" W	11,00	SUR	CON PREDIO N° 1504500101037012000
P9 - P1	N 40°45'26" W	3,80	OESTE	CON PREDIO N° 1504500101037005000
Proyección cartográfica UTM Datum GPS WGS 84 zona 18 Sur				ÁREA = 51,73 m ²
CUADRO DE COORDENADAS LOTE 1				
Proyección cartográfica UTM Datum GPS WGS 84 zona 18 Sur				
Pt	Este (X)	Norte (Y)		
1	186751,9090	9962257,1317		
2	186758,6973	9962265,9752		
8	186762,5280	9962261,8850		
9	186754,5066	9962254,3581		
CUADRO DE AREAS (m ²)				
DESCRIPCIÓN	AFECCIÓN POLIDUCTO (m ²)	ÁREA ÚTIL(m ²)	SUBTOTAL (m ²)	
LOTE 01	15,71	36,02	51,73	
			ÁREA TOTAL	51,73

LOTE N° 02				
CUADRO DE LINDERACION GENERAL			CLAVE CATASTRAL N° 1504500101037018000	
VÉRTICE	RUMBO	DISTANCIA (m)	ORIENTACIÓN	COLINDANTE
P2 - P3	N 27°30'36" E	11,15	NORTE	CON AVENIDA 26 DE MAYO
P3 - P7	S 43°07'25" E	7,41	ESTE	CON PREDIO N° 1504500101037019000
P7 - P8	S 46°48'57" W	11,00	SUR	CON PREDIO N° 1504500101037011000
P8 - P2	N 43°07'25" W	5,60	OESTE	CON PREDIO N° 1504500101037017000
Proyección cartográfica UTM Datum GPS WGS 84 zona 18 Sur				ÁREA = 71,56 m ²
CUADRO DE COORDENADAS LOTE 2				
Proyección cartográfica UTM Datum GPS WGS 84 zona 18 Sur				
Pt	Este (X)	Norte (Y)		
2	186758,6973	9962265,9752		
3	186765,4856	9962274,8188		
7	186770,5494	9962269,4120		
8	186762,5280	9962261,8850		
CUADRO DE AREAS (m ²)				
DESCRIPCIÓN	AFECCIÓN POLIDUCTO (m ²)	ÁREA ÚTIL(m ²)	SUBTOTAL (m ²)	
LOTE 02	19,39	52,17	71,56	
			ÁREA TOTAL	71,56



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
EL CHACO - NAPO
SECRETARÍA GENERAL



Registro Oficial No. 493 del 26 de mayo de 1988

LOTE N° 03				
CUADRO DE LINDERACION GENERAL			CLAVE CATASTRAL N° 1504500101037019000	
VÉRTICE	RUMBO	DISTANCIA (m)	ORIENTACIÓN	COLINDANTE
P3 - P4	N 27°30'36" E	26,50	NORTE	CON AVENIDA 26 DE MAYO
P4 - P5	S 42°31'24" E	11,70	ESTE	CON PREDIO N° 1504500101037007000
P5 - P6	S 46°48'57" W	5,20	SUR	CON PREDIO N° 1504500101037008000
P6 - P7	S 46°48'57" W	21,00		CON PREDIO N° 1504500101037010000
P7 - P3	N 43°07'25" W	7,41	OESTE	CON PREDIO N° 1504500101037018000
Proyección cartográfica UTM Datum GPS WGS 84 zona 18 Sur			ÁREA = 250,26 m ²	
CUADRO DE AREAS (m ²)				
DESCRIPCIÓN	AFECTACIÓN POLIDUCTO (m ²)	ÁREA ÚTIL(m ²)	SUBTOTAL (m ²)	
LOTE 03	60,88	189,38	250,26	
			ÁREA TOTAL	250,26
CUADRO DE COORDENADAS LOTE 3				
Proyección cartográfica UTM Datum GPS WGS 84 zona 18 Sur				
Pt	Este (X)	Norte (Y)		
3	186765,4856	9962274,8188		
4	186781,6339	9962295,8561		
5	186789,5418	9962287,2331		
6	186785,8213	9962283,7411		
7	186770,5494	9962269,4120		

Art. 2.- Disponer que el señor José Trávez, proceda a protocolizar la presente Resolución de Concejo, conjuntamente con los planos en una Notaría del 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 del señor José Trávez, quien previo a la celebración de las escrituras de traspaso de dominio del lote, proceda a cumplir con lo prescrito en la norma anterior a efectos de encontrarse habilitado, 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 el beneficiario 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, al tratarse de un sector consolidado que cuenta con todos los servicios básico, se acoge la sugerencia de sindicatura, por lo que, se exonera del pago de la compensación por área verde.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
EL CHACO – NAPO
SECRETARÍA GENERAL
Registro Oficial No. 493 del 26 de mayo de 1988**



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, 24 de julio del 2023.

Abg. Esther Grimanesa Gossmann Figueroa
SECRETARIA DE CONCEJO