



ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN EL CHACO

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 0001-A-2023

El señor Ing. Álvaro Javier Chávez Vega, alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Chaco, en uso de las atribuciones que le concede el artículo 9, 59 y 60, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

CONSIDERANDO:

- Que,** el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador señala que, *“El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada...”*;
- Que,** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador señala: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”*;
- Que,** El artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador 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,** 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;
- Que,** el literal f) del Art. 4 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, dentro de los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizado textualmente dice: *“...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 literal c) del Art. 54 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, textualmente dice: Los gobiernos autónomos descentralizados, tienen entre otras funciones las siguientes: *“(...) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...)*”;
- 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 471 del COOTAD expresa: *“...Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sostenibles de conformidad con la ley...”;*

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, El artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo manifiesta: *“...Suelo rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación...”*

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 señor Juan Andrés Haro Espinoza, el 15 de agosto del presente año, solicita al GADM El Chaco, el fraccionamiento de los lotes de terreno de su propiedad con claves catastrales No. 115045251010119214000 y 1504525101019210000 este último ubicado en la zona urbana de la parroquia Linares; así mismo la señora Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón El Chaco, certifica La señora Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón El Chaco, Lote 1: certifica que los propietarios Juan Andrés Haro Espinoza y Mariana de Jesús



Baquero lo adquirieron mediante providencia de adjudicación sin hipoteca No. 1109N01873 otorgada por la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, en Quito el 15 de septiembre de 2011, inscrita el 28 de septiembre de 2011; inmueble circunscrito dentro de los siguientes linderos: NORTE: propiedad del señor Andrés Haro en 17,40 metros rumbo S74°13'49"E, Haro Andrés en 89,60 metros rumbo 19°35'10"E, Andrés Haro en 209,40 metros rumbo S76°32'53"E, David Chicaiza en 98,70 metros rumbo S70°16'20"E; SUR: vía pública en 41,30 metros rumbo siguiendo la vía pública en 438,90 metros siguiendo la vía; ESTE propiedad del señor David Chicaiza en 110,60 metros rumbo S21°59'51"W; OESTE área municipal en 34,60 metros rumbo N19°35'10"E, dando una cabida de 4,4916 hectáreas. El 13 de noviembre de 2012, se inscribe la protocolización del Acuerdo de expropiación, aclaratoria inscrita el 31 de mayo de 2012; de este predio por expropiación se afecta la superficie de 5.384,25 metros cuadrados. Lote 2: Los cónyuges Juan Andrés Haro Espinoza y Mariana de Jesús Baquero lo adquirieron por compra venta otorgada a su favor por los cónyuges Julio Vega Cárdenas y María Margarita Petrona Vega Troya, por escritura celebrada 05 de septiembre de 1992, inscrita el 16 de septiembre de 1992, inmueble situado dentro de los siguientes linderos: NORTE: con propiedad del señor Darío Baquero en 566,00 metros; SUR con varios rumbos la urbanización municipal en 194,00 metros, y en 100,00 metros con propiedad del señor Andrés Haro en varios rumbos en 172,20 metros; ESTE: con propiedad de los herederos Chicaiza en 250,00 metros; OESTE: con camino a Linares en 300,00 metros dando una superficie de 172.900 metros cuadrados. El 13 de noviembre de 2012 se inscribe la escritura de transferencia de dominio por expropiación a favor del GADM El Chaco, aclarada el 31 de mayo de 2022, por la que a través de la expropiación de este predio se transfiere al Municipio 6.944,04 metros cuadrados. La Superficie total expropiada a favor del Municipio para la construcción del estado es la cantidad de 12.328,29 metros cuadrados (5.384,25 metros cuadrados del lote No. 1 y 12.328,29 metros cuadrados del Lote No. 2), el bien inmueble se encuentra libre de gravámenes;

Que, a través de Informe No. 376-TP-22 de octubre 31 de 2022 el Arq. Cristhian Ramírez indica que el predio cuyo fraccionamiento se requiere se requiere aprobar está compuesto por dos predios remanentes de un proceso de expropiación para el estadio parroquial de Linares, que proceden de una misma escritura, que uno se encuentra en el área urbana y otro en la zona rural, el trámite se propone la aprobación considerando cada predio conforme al uso de suelo establecido en cada normativa; todos los predios propuestos tienen frente a la vía Cauchillo misma que cuenta con los servicios básicos. La propuesta de fraccionamiento agrícola en tres predios, mientras que la urbana también resultan tres predios, ambos casos cumplen con la zonificación;

Que, El 25 de noviembre del presente año, el señor Director de Planificación a través de memorando GADMCH-DPOT-2022-2008-MEM informa lo siguiente: que para efectos de la implementación del estadio de la parroquia Linares a través de expropiación parcial del predio con clave 1504525101019214000 se generó un fraccionamiento de hecho; presenta una propuesta de fraccionamiento del predio con clave catastral 1504525101019214000 ubicado en el área rural y el predio con clave 1504520501011001000 ubicado en el área urbana; la propuesta cumple con la zonificación establecida tanto para el área urbana como para la rural, sugiere se de paso a la propuesta de fraccionamiento;

Que, mediante oficio Nro. GADMCH-PS-2022-0178-OFI de fecha 13 de diciembre del 2022, el señor Procurador Síndico concluye "...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 para este tipo de trámites, apruebe los planos de la subdivisión de suelo urbano solicitada por el señor Juan Andrés Haro Espinoza y autorice la escrituración individual de los predios resultantes del fraccionamiento. La Resolución será protocolizada en una notaría pública. Como requisito previo a la protocolización el administrado deberá cumplir con el pago en compensación por el área verde, esto es la cantidad de USD. 2.458,76. **En cuanto al fraccionamiento rural,**



Sindicatura considera PROCEDENTE que la Máxima Autoridad Municipal, con fundamento en las disposiciones legales previstas en los artículos 471 y 472 del COOTAD, resuelva favorablemente la solicitud de fraccionamiento del terreno rural propiedad del señor Juan Andrés Haro Espinoza, de conformidad a los planos anexos mismos que son de absoluta responsabilidad del peticionario y del profesional que los suscribió, el peticionario protocolizará el fraccionamiento aprobado con su respectiva resolución en una notaría pública y la inscribirá en el Registro de la Propiedad”;

Que, el numeral i) del Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, señala que es atribución del alcalde o alcaldesa: “Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;

Que, el art. 47 del Código Orgánico Administrativo señala que “La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley”.

En ejercicio de sus facultades y atribuciones determinadas en el Constitución de la República del Ecuador; el art. 60 literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Administrativo, Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado, Ley de Ordenamiento Territorial y Uso de Gestión del Suelo, Reglamento General y demás normativas conexas y vigentes, el señor alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Chaco;

RESUELVE:

ART. 1.- AUTORIZAR LA APROBACIÓN DE LA SUBDIVISIÓN DEL PREDIO RURAL CON CLAVE CATASTRAL NRO. 1504525101019214000, UBICADO EN LA PARROQUIA LINARES, CANTÓN EL CHACO, PROVINCIA DE NAPO; SOLICITADA POR EL SEÑOR JUAN ANDRÉS HARO ESPINOZA, DE ACUERDO CON LAS SUPERFICIES, LINDEROS UBICACIÓN, IDENTIFICACIÓN E INDIVIDUALIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DETALLADO EN EL CUADRO ADJUNTO:

DEL ESTADO DE LA PROPIEDAD. –

CUADRO DE LINDERACIÓN REMANENTE. - 1			Clave Catastral asignada. -	
UBICADO EN ÁREA RURAL			1504525101019214000	
VÉRTICE	RUMBO	DISTANCIA (m)	ORIENTACIÓN	COLINDANTES
P5-P4	S 74°41'25" E	209.45	NORTE	Con Predio 1504525101019030000
P4-P15	S 70°30'21.6" E	98.70		Con Propiedad Sr. David Chicaiza
P15-P16	S 21°29'13.1" W	110.60	ESTE	Con Propiedad Sr. David Chicaiza
P5'-P11	S 71°37'19.1" E	18.53	SUR	Con Predio
P16-P17	Lateral de vía	40.62		Con Lateral vía Linares-Cedrales
P17-P12	N 73°35'43.7" W	245.49		
P12-P11	S 19°35'9.1" W	117.48	OESTE	Área Estadio Expropiada en Predio 1504525101019214000
P5-P5'	S 17°37'19.1" E	7.79		Con Predio 04525101019030000
UTM-WGS84-ZONA 18 S			Área real del predio.-	36.461,40 m ²



DELIMITACION PREDIOS AREA RURAL. –

Los linderos y rumbos de cada predio rural son los siguientes:

CUADRO DE COLINDATES- LOTE N°1					
ORIENTACIÓN	VERTICE		DISTANCIA / m	RUMBO	COLINDANTE
NORTE	P 01	P 02	101.81m	S 74°41' 25" E	CC1504525101019030000
ESTE	P 02	P 09	128.02m	S 19°47' 17" W	LOTE N°2
SUR	P 09	P 10	79.36m	N 73°35' 43" W	VIA A CAUCHILLO
OESTE	P 10	P 11	117.48m	N 17°58' 47" E	CC1504525101011002000
OESTE	P 11	P 12	18.53m	N 71°37' 27" W	CC1504525101011002000
OESTE	P 12	P 01	7.79m	N 19°35' 9" W	CC1504525101011002000
AREA TOTAL= 10481.25 m2					

CUADRO DE COLINDATES- LOTE N°2					
ORIENTACIÓN	VERTICE		DISTANCIA / m	RUMBO	COLINDANTE
NORTE	P 02	P 03	107.64m	S 74°41' 25" E	CC1504525101019030000
ESTE	P 03	P 08	67.4m	S 21°10' 33" W	LOTE N°3
ESTE	P 08	P 07	63.41m	S 25°5' 11" W	LOTE N°3
SUR	P 07	P 09	100, 00m	N 73°35' 43" W	VIA A CAUCHILLO
OESTE	P 09	P 02	128.02m	N 19°47' 17" E	LOTE N°1
AREA TOTAL= 13500.03 m2					

CUADRO DE COLINDATES- LOTE N°3					
ORIENTACIÓN	VERTICE		DISTANCIA / m	RUMBO	COLINDANTE
NORTE	P 03	P 04	98.70m	S 70°30' 21" E	CC 1504525101019039000
ESTE	P 04	P 05	110.6m	S 21°29' 13" W	CC 1504525101019039000
SUR	P 05	P 06	40.83m	VARIADO	VIA A CAUCHILLO
SUR	P 06	P 07	66.13m	N 73°35' 43" W	VIA A CAUCHILLO
OESTE	P 07	P 08	63.41m	N 25°5' 11" E	LOTE N°2
OESTE	P 08	P 03	67.4m	N 21°10' 33" E	LOTE N°2
AREA TOTAL= 12480.12 m2					



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
EL CHACO – NAPO
SECRETARÍA GENERAL



Registro Oficial No. 493 del 26 de mayo de 1988

Art. 2.- Disponer que el señor Juan Andrés Haro Espinoza, proceda a protocolizar la presente Resolución Administrativa, 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 Administrativa por parte del señor Juan Andrés Haro Espinoza, quien previo a la celebración de las escrituras de traspaso de dominio, procedan a cumplir con lo prescrito en el Art. 479 del COOTAD 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.- 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.**

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Chaco, a los diez días del mes de enero del año dos mil veintitrés. - **COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE. -**

Ing. Javier Chávez Vega.
ALCALDE

RAZON: Dictó y firmó electrónicamente la Resolución Administrativa que antecede, el señor ingeniero Javier Chávez Vega, alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Chaco; en la ciudad de El Chaco, Cantón El Chaco, provincia de Napo; a los diez días del mes de enero de dos mil veintitrés. - **Lo Certifico.**

Lic. Linda Roxana Aguirre Ango.
SECRETARIA GENERAL ENCARGADA