



ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN EL
CHACO

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 013-ALMCH-2023

El señor Abg. Oscar Hernán De la Cruz Cahuatijo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Chaco, en uso de las atribuciones que le concede el artículo 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 Art. 233 de la Constitución de la República del Ecuador establece que, *“Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones o por omisiones, y serán responsable administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos”*;

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 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 Art. 471 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, señala que: *“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 sensibles de conformidad con la ley. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo”;*

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 agro productivas, 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, el 12 de enero de 2023, el señor Segundo Manuel Caiza Gualavisi, solicita al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Chaco, la subdivisión del predio rural de su propiedad con clave catastral Nro. 1504545101006008000 ubicado en la parroquia Santa Rosa, cantón El Chaco, para dicho trámite adjunta los documentos habilitantes. La señora Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón El Chaco, certifica que los cónyuges Segundo Manuel Caiza Gualavisi y Virginia Tagunilago Parón son propietarios del inmueble



rural signado con el número 35 ubicado en la zona No. 4 de la parroquia Santa Rosa, adquirido por compra venta otorgada a su favor por los cónyuges Julio Hernán de la Cruz Minda y María Teresa Cahuatijo Anaguano mediante escritura pública celebrada el 29 de octubre de 1995 ante la notaría pública del cantón El Chaco, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón El Chaco el 01 de abril de 1997. Los linderos del lote de terreno son los siguientes: NORTE: oleoducto trans - ecuatoriano en 130 metros; por el SUR: Río Quijos, margen izquierda en 530 metros; ESTE: con propiedad del señor José Patricio Ligña R.S35°00'E; en 250 metros. Continúa con quebrada sin nombre aguas abajo en 450 metros; OESTE: con propiedad de Segundo Caiza R.S32°00' en 240 metros, R.S03°30'E en 440 metros, con una cabida de 18,30 hectáreas. Regularizado el inmueble rural por estar atravesado por una vía se fracciona en dos, cada uno con sus propios linderos y dimensiones: Lote No. 01 con una superficie de 11.2724 hectáreas, lote No. 2 con una cabida de 5.7583 hectáreas.;

Que, la solicitud de fraccionamiento se refiere al lote No.01: Norte: P1-P2, rumbo variado en una distancia de 130 metros con el SOTE; Este: P2-P3 rumbo S47°22'29"E en 65,27 metros con el predio 1504545101006100000; P3-P4 rumbo S19°42'10"E en 67,55 metros; P4-P5 rumbo S42°27'31"E en 41,58 metros; P5-P6 rumbo S74°33'13"E en 17,35 metros; P6-P7 rumbo S44°46'17"E en 59,41 metros; P7-P8 rumbo S43°57'41"E en 24,58 metros; P8-P9 rumbo S38°5'44"E en 28,53 metros; P9-P10 rumbo S35°53'16"E en 23,08 metros; P10-P11 rumbo S12°50'23"E en 36,46 metros; P11-P12 rumbo S23°9'13"E en 21,92 metros; P12-P13 rumbo S14°32'24"E en 14,79 metros; P13-P14 rumbo S41°51'50"E en una distancia de 15,26 metros; P14-P15 rumbo S82°50'50"E en 8,15 metros; P15-P16 rumbo S63°37'10"E en 22,21 metros; P16-P17 rumbo S56°23'16"E en 17,13 metros; P17-P18 rumbo S68°45'29"E en 3,48 metros; P18-P19 rumbo S77°25'32"E en una distancia de 3,41 metros; P19-P20 rumbo S69°45'4"E en 6,00 metros; P20-P21 con rumbo S56°57'7" en 18,86 metros; P21-P22 rumbo S62°43'44"E en una distancia de 11,94 metros; P22-P23 rumbo S85°24'58"E en 24,21 metros; P23-P24 rumbo S66°17'17"E en 10,30 metros; P24-P25 con rumbo S79°59'37"E en 24,17 metros, todos colindan con el predio 1504545101006100000; Sur: P25-P35 siguiendo su trazado en 455,39 metros con la vía pública Santa Rosa Bombón; Oeste: P35-P36 rumbo N7°18'14"E en 193,55 metros; P36-P37 rumbo N20°46'17"W en 32,87 metros; P37-P38 con rumbo N33°35'35"W en 73,58 metros; P38-P39 rumbo N35°14'43"W en 61,81 metros; P39-P40 rumbo N33°24'8"W en 36,82 metros; P40-P1 con rumbo N30°22'5"W en 118,87 metros todos colindan con el predio 1504545101006068000 con una cabida de 11,2724 hectáreas.

Que, el bien inmueble se encuentra libre de gravamen.;

Que, el 20 de junio de 2023 el señor Director de Planificación al memorando No. GADMCH-DPOT-2023-0332-MEM, adjunta el informe No. 106-OT-23 de 19 de junio de 2023 elaborado por el arquitecto Byron Cruz, quien informa que el predio se ubica en el sector rural de la parroquia Santa Rosa; que se destina principalmente a la actividad agro-productiva; que sobre el inmueble existe una amena media de movimientos en masa, baja en inundaciones; que la subdivisión observa el Plan de Uso y Gestión de Suelo cantonal, propone que el lote 01 se fraccione en dos lotes no urbanizables;

Que, mediante memorando Nro. GADMCH-PS-2023-0073-OFI de fecha 29 de junio del 2023, el Dr. Homero Merino Báez, Procurador Síndico señala que, al amparo de las disposiciones legales citadas, por cuanto del informe técnico emitido por la Dirección de Planificación se desprende que el fraccionamiento cumple con las normas técnicas; Sindicatura considera que es 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 Segundo Manuel Caiza Gualavisi, de conformidad a los planos anexos mismos que son de absoluta responsabilidad de la peticionaria y del profesional que los suscribió, el señor



Segundo Manuel Caiza Gualavisi protocolizará el fraccionamiento aprobado a través de la resolución en una notaría pública y la inscribirá en el Registro de la Propiedad; un ejemplar de la actuado entregará en El GADM El Chaco. En el fraccionamiento propuesto no se vislumbra que se trate de un fraccionamiento con fines de urbanización y/o lotización, por tal razón, aplicando lo dispuesto por el inciso segundo del artículo 424 del COOTAD, no se exige la propietaria la entrega de áreas verdes;

Que, el literal 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”.*

Que, mediante Memorando Nro. GADMCH-ALMCH-2023-3020-MEM del 29 de junio de 2023, el señor Alcalde dispone elaborar la Resolución Administrativa de autorización de fraccionamiento del predio rural, propiedad del señor Segundo Manuel Caiza Gualavisi, ubicado en la parroquia Santa Rosa, cantón El Chaco con clave catastral Nro. 1504545101006008000.

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 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. 1504545101006008000, UBICADO EN LA PARROQUIA SANTA ROSA, CANTÓN EL CHACO, PROVINCIA DE NAPO; SOLICITADA POR EL SEÑOR SEGUNDO MANUEL CAIZA GUALAVISI. EN EL CUADRO QUE ENCONTRAMOS A CONTINUACIÓN SE DETERMINA, UBICACIÓN, SITUACIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE E INDIVIDUALIZACIÓN DE ACUERDO AL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO, DETALLANDO LINDEROS Y SUPERFICIE:

DEL FRACCIONAMIENTO:

La propuesta plantea el fraccionamiento del predio de mayor extensión, en dos predios con cabidas superiores a las establecidas como lote mínimo, cumpliendo con lo determinado para la zona, de conformidad a la delimitación y cabida general, inscrita en el proceso de Regularización, dando paso a la siguiente linderación:

CUADRO DE LINDEROS RUMBOS Y DISTANCIAS LOTE - A				
CLAVE CATASTRAL ASIGNADA. -1504545101006134000				
VÉRTICE		RUMBO	DISTANCIA (m)	COLINDANTES
Norte	P1a-P2	Rumbo Variado	64,69	Con SOTE



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
EL CHACO – NAPO
SECRETARÍA GENERAL**



Registro Oficial No. 493 del 26 de mayo de 1988

Este	P2-P3	S 47°22'29" E	65,27	Con 1504545101006100000
	P3-P4	S 19°42'10" E	67,55	Con 1504545101006100000
	P4-P5	S 42°27'31" E	41,58	Con 1504545101006100000
	P5-P6	S 74°33'13" E	17,35	Con 1504545101006100000
	P6-P7	S 44°46'17" E	59,41	Con 1504545101006100000
	P7-P8	S 43°57'51" E	24,58	Con 1504545101006100000
	P8-P9	S 38°5'44" E	28,53	Con 1504545101006100000
	P9-P10	S 35°53'16" E	23,08	Con 1504545101006100000
	P10-P11	S 12°50'23" E	36,46	Con 1504545101006100000
	P11-P12	S 23°9'13" E	21,92	Con 1504545101006100000
	P12-P13	S 14°32'24" E	14,79	Con 1504545101006100000
	P13-P14	S 41°51'50" E	15,26	Con 1504545101006100000
	P14-P15	S 82°50'50" E	8,15	Con 1504545101006100000
	P15-P16	S 63°37'10" E	22,21	Con 1504545101006100000
	P16-P17	S 58°23'16" E	17,13	Con 1504545101006100000
	P17-P18	S 68°45'29" E	3,48	Con 1504545101006100000
	P18-P19	S 77°25'32" E	3,41	Con 1504545101006100000
	P19-P20	S 69°45'4" E	6,00	Con 1504545101006100000
	P20-P21	S 56°57'7" E	18,86	Con 1504545101006100000
	P21-P22	S 62°43'44" E	11,94	Con 1504545101006100000
	P22-P23	S 85°24'58" E	24,21	Con 1504545101006100000
	P23-P24	S 66°17'17" E	10,30	Con 1504545101006100000
	P24-P25	S 79°59'37" E	24,17	Con 1504545101006100000
	Sur	P25-P1c	Siguiendo su trazado	245,82
Oeste	P1c-P1b	N 23°2'51" W	335,92	Con Lote B
	P1b-P1a	N 35°49'29" W	280,59	Con Lote B
Área Total. -5,6362 Ha.				

CUADRO DE ÁREAS (ha)	
Lote - A	
Área servidumbre de sote	0,0996
Quebrada s/n y franja de protección	0,1408
Área útil	5,3958
Área total	5,6362

CUADRO DE LINDEROS RUMBOS Y DISTANCIAS LOTE - B				
CLAVE CATASTRAL ASIGNADA. -1504545101006135000				
VÉRTICE		RUMBO	DISTANCIA (m)	COLINDANTES
Norte	P1-P1a	Rumbo Variado	65,31	Con SOTE
Este	P1a-P1b	S 35°49'29" E	280,59	Con Lote A



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
EL CHACO – NAPO
SECRETARÍA GENERAL**



Registro Oficial No. 493 del 26 de mayo de 1988

	P1b-P1c	N 23°2'51" W	335,92	Con Lote A
Sur	P1c-P35	Siguiendo su trazado	209,56	Con vía pública Santa Rosa-Bombón
Oeste	P35-P36	N 7°18'14" E	193,55	Con 1504545101006068000
	P36-P37	N 20°46'17" W	32,87	Con 1504545101006068000
	P37-P38	N 33°34'35" W	73,58	Con 1504545101006068000
	P38-P39	N 35°14'43" W	61,81	Con 1504545101006068000
	P39-P40	N 33°24'8" W	36,82	Con 1504545101006068000
	P40-P1	N 30°22'5" W	118,87	Con 1504545101006068000
Área Total. -5,6362 Ha				

Lote - B	
Área servidumbre de sote	0,0989
Área útil	5,5373
Área total	5,6362

Art. 2.- Disponer que el señor Segundo Manuel Caiza Gualavisi, proceda a protocolizar la presente Resolución Administrativa, conjuntamente con los planos en una Notaría Pública 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; dejando constancia que mediante memorando Nro. GADMCH-PS-2023-0073-MEM de fecha 29 de junio del 2023, el Dr. Homero Merino Báez, Procurador Síndico señala que conforme el análisis realizado, considera que es 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 Segundo Manuel Caiza Gualavisi, de conformidad a los planos anexos mismos que son de absoluta responsabilidad de la peticionaria y del profesional que los suscribió.

Art. 3.- Notificar al Registro de la Propiedad para el estricto cumplimiento de la presente Resolución Administrativa al propietario, 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 la beneficiaria de la subdivisión, entregue 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 original del presente expediente de subdivisión remítase a la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Chaco.



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



Art. 6.- La presente resolución administrativa será puesta en conocimiento del Concejo Municipal, en la próxima sesión que para el efecto se constituya.

Artículo Final. - La presente Resolución entrará en vigencia desde su suscripción.

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

Abg. Oscar Hernán De la Cruz Cahuatijo
ALCALDE

RAZON: Dictó y firmó electrónicamente la Resolución Administrativa que antecede, el Abg. Oscar Hernán De la Cruz Cahuatijo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Chaco; en la ciudad de El Chaco, Cantón El Chaco, provincia de Napo; a los veintinueve días del mes de junio del dos mil veintitrés. - **Lo Certifico.**

Abg. Esther Grimanesa Gossmann Figueroa
SECRETARIA GENERAL