



ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
EL CHACO

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 073-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 21 de junio de 2023 el señor Jorge Minango Tipantiza, solicita al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Chaco, la subdivisión del predio rural de su propiedad con clave catastral Nro. 150451501008033000 ubicado en el sector Río Bombón, parroquia Gonzalo Díaz de Pineda, cantón El Chaco, para dicho trámite adjunta los documentos habilitantes;



Que, la señora Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón El Chaco, certifica que el señor Jorge Minango Tipantiza es propietario del inmueble rural ubicado en la parroquia Santa Gonzalo Díaz de Pineda Sector El Bombón adquirido por compra venta otorgada a su favor por las señora Joselita Minango Tipantiza y María Rosario Tipantiza mediante escritura pública celebrada el 04 de septiembre de 2009 ante la notaría pública del cantón El Chaco, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón El Chaco el 12 de noviembre de 2009. Los linderos del lote de terreno son los siguientes: NORTE: con lote de terreno de propiedad del señor Benjamín Chuquimarca en una longitud de doscientos cinco metros; SUR: con el lote de terreno 20-B propiedad de la seora Joselita Minango Tipantiza, en una longitud de novecientos; ESTE: con terrenos de propiedad del comprador , en una longitud de doscientos siete metros con cincuenta centímetros; OESE: con el Río Bombón en una longitud de ciento noventa, con una superficie de 17 hectáreas con treinta y cinco áreas. El GADM El Chaco, a través de Resolución Administrativa No.002-RADF-DPOT-GADMCH-2020 rectifica la superficie del inmueble estableciendo que el área del terreno es de 16,6574 hectáreas;

Que, el 29 de septiembre de 2023 el señor Director de Planificación al memorando No. GADMCH-DPOT-2023-0592-MEM, adjunta el informe No. 187-OT-23 de 20 de septiembre de 2023 elaborado por el arquitecto Byron Cruz, quien informa que el predio se ubica en el sector rural de la parroquia Gonzalo Díaz de Pineda sector El Bombón, que el predio mantiene una servidumbre que va paralela al cauce del Río; que el inmueble se destina principalmente a la actividad agrícola; que la subdivisión observa el Plan de Uso y Gestión de Suelo cantonal, propone que el inmueble se fraccione en cuatro (4) lotes no urbanizables de acuerdo a los linderos y dimensiones detallados en el informe;

Que, mediante memorando Nro. GADMCH-PS-2023-0160-OFI de fecha 11 de octubre del 2023, el Dr. Homero Merino Báez, Procurador Síndico concluye 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 Jorge Minango Tipantiza de conformidad a los planos anexos documentos que son de absoluta responsabilidad del peticionario y del profesional que los suscribió, el administrado 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 al propietario la entrega de áreas verdes”;*

Que, mediante Memorando Nro. GADMCH-ALMCH-2023-4987-MEM del 11 de octubre de 2023, el señor Alcalde dispone elaborar la Resolución Administrativa de autorización de fraccionamiento del predio rural, propiedad del Sr. Jorge Minango Tipantiza, ubicado en el sector Río Bombón, parroquia Gonzalo Díaz de Pineda, cantón El Chaco con clave catastral Nro. 150451501008033000.

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*



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



Registro Oficial No. 493 del 26 de mayo de 1988

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 la 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. 150451501008033000, UBICADO EN EL SECTOR RÍO BOMBÓN, PARROQUIA GONZALO DÍAZ DE PINEDA, CANTÓN EL CHACO, PROVINCIA DE NAPO; SOLICITADA POR EL SEÑOR JORGE MINANGO TIPANTIZA. 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:

En lo referente a la subdivisión propuesta, establece el fraccionamiento del predio de mayor extensión en dos predios, los mismos que se cumplen con las áreas mínimas requeridas por la zonificación y usos del suelo de conformidad al siguiente detalle:

CUADRO DE LINDERACION GENERAL				Lote N° 1
Vértice	Rumbo	Distancia (m)	Orientación	Colindante
P1-P2	S 83°16'35" E	En 5.97	Norte	Con Cruce de brazo de rio Bombon
P2-P3	S 83°16'35" E	En 5.97	Norte	Con 1504515101008046000
P3-P4	S 83°16'35" E	En 375.69	Norte	Con 1504515101008046000
P4-P5	S 64°0'0" E	En 90.00	Norte	Con 1504515101008046000
P5-P6	S 65°0'0" E	En 190.00	Norte	Con 1504515101008046000
P6-P7	S 50°0'0" E	En 125.00	Norte	Con 1504515101008046000
P7-P8	S 50°0'0" O	En 65.00	Este	Con 1504515101008034000
P8-P9	S 10°0'0" E	En 43.55	Este	Con 1504515101008034000
P9-P10	N 81°42'50" O	En 593.15	Sur	Con 1504515101008151000
P10-P19	N 11°17'3" E	En 120.24	Sur	Con Lote 02
P19-P14	N 75°31'51" O	En 218.63	Sur	Con Lote 02
P14-P15	N 75°3'14" E	En 16.44	Oeste	Con 1504515101003001000
P15-P16	N 75°3'14" E	En 18.35	Oeste	Con 1504515101003001000
P16-P17	Rumbo Variado	En 44.48	Oeste	Con Brazo de Rio Bombón
P17-P18	N 23°9'22" E	En 16.47	Oeste	Con Cruce de brazo de rio Bombón
P18-P1	Rumbo Variado	En 36.93	Oeste	Con 1504515101003001000
UTM - WGS 84 - ZONA 18 SUR			ÁREA REAL DEL PREDIO: 13.6574 ha	
CLAVE CATASTRAL ASIGNADA. -1504515101008283000				

El predio mantiene una franja de protección con respecto al brazo del río, en la cual se emplaza



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



un camino de herradura que viene siendo utilizado como paso de servidumbre de la comunidad y finqueros del sector.

CUADRO DE AREAS		Ha.
Franja de protección de brazo de río y camino de herradura. -		0,0579
Brazo de río Bombón. -		0,0224
Área Lote	Área afectaciones. -	0,0803
13,6574	Área Útil.-	13,5771

CUADRO DE LINDERACION GENERAL				Lote No. 2
Vértice	Rumbo	Distancia (m)	Orientación	Colindante
P14-P19	S 75°31'51" E	En 218.63	Norte	Con Lote 01
P19-P10	S 11°17'3" O	En 120.24	Este	Con Lote 01
P10-P11	N 75°39'26" O	En 210.26	Sur	Con 1504515101008151000
P11-P12	N 75°39'26" O	En 31.03	Sur	Con 1504515101008151000
P12-P13	Rumbo Variado	En 107.79	Oeste	Con Rio Bombón
P13-P14	N 75°3'14" E	En 34.95	Oeste	Con 1504515101003001000
UTM - WGS 84 - ZONA 18 SUR			ÁREA REAL DEL PREDIO: 3.0000 ha	
CLAVE CATASTRAL ASIGNADA. -1504515101008282000				

El predio mantiene una franja de protección con respecto al brazo del río, en la cual se emplaza un camino de herradura que viene siendo utilizado como paso de servidumbre de la comunidad y finqueros del sector.

CUADRO DE AREAS		Ha.
Franja de protección de río Bombón y camino de herradura. -		0,3494
Área Lote	Área afectaciones. -	0,3494
3,0000	Área Útil. -	2,6506

Art. 2.- Disponer que el señor: **Jorge Minango Tipantiza**, 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-2023-0156-MEM de fecha 04 de octubre 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 **Jorge Minango Tipantiza**, de conformidad a los planos anexos mismos que son de absoluta responsabilidad del peticionario 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,



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



Registro Oficial No. 493 del 26 de mayo de 1988

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, 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.

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 dieciséis días del mes de octubre 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 16 días del mes de octubre del dos mil veintitrés. - **Lo Certifico.**

Abg. Esther Grimanesa Gossmann Figueroa
SECRETARIA GENERAL