

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 0014-ALMCH-2024

El Abogado Oscar Hernán De La Cruz Alcalde Del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón El Chaco

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 25 de octubre de 2023, el señor Abel Isidro Alvarado Tanguila, solicita al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Chaco, la subdivisión del predio rural de su propiedad con clave catastral Nro. 1504505101021062000 ubicado en el sector San Bartolo, vía a Oyacachi, 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 ALVARADO TANGUILA ABEL ISIDRO Y YUGSI YANEZ MARTHA BEATRIZ. Los propietarios lo adquirieron por compraventa otorgada a su favor por los cónyuges señores ALVARADO

HUATATOCA BARTOLO FRANCISCO y TANGULA AVILEZ TERESA MARGARITA, mediante escritura pública celebrada el 18 de abril del 2002, en la Notaria del Cantón El Chaco, ante la señora Satoria Puetate: INSCRITA en el Registro de la Propiedad del Cantón El Chaco, el veinte y cuatro de abril del dos mil dos, a cargo de la señora Roció Lema, en el libro I "Registro Propiedad", Tomo RP13 del año 2002, con la partida N° 172, a folios 228; con la serie 190 del repertorio del año 2002. LINDEROS, DIMENSIONES Y CABIDA ORIGINALES: por el NORTE: Con propiedad del señor Bartolo Bartolo Alvarado, en 184,00 metros; por el SUR: Con la quebrada sin nombre, en 168,50 metros, rumbo variable y con la propiedad del señor Patricio Alvarado, en 180,00 metros. - por el ESTE: Con camino de ingreso al río Oyacachi, en 210,00 metros. Por el OESTE: Con la quebrada sin nombre, en 144,00 metros. Dando una superficie total de CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS VEINTE Y CINCO METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS. (47.925,75m²). **LINDEROS, DIMENSIONES Y CABIDA ACTUALES POR REGULACIÓN:**

| CUADRO DE LINDERACIÓN GENERAL | | | CLAVE CATASTRAL N°.: 1504505101021062000 | |
|--|----------------------------|---------------|--|---------------------------------------|
| VÉRTICE | RUMBO | DISTANCIA (m) | ORIENTACIÓN | COLINDANTE |
| P1-P2 | S75°53'51"E | 227,02 | NORTE | Con predio N°1504505101021061000 |
| P2-P3 | Siguiendo su trazado | 241,71 | SUR | Con Camino de ingreso al río Oyacachi |
| P3-P4 | N 61°02'02"W | 212,22 | ESTE | Con predio N°1504505101021066000 |
| P4-P5 | Variado siguiendo su curso | 206,02 | OESTE | Con Quebrada Llaucana |
| Proyección cartográfica UTM Datum GPS WGS 84 zona 18 sur | | | | ÁREA= 4.7631 ha |
| Observación: Afectación: Área de Protección Q. Llaucana | | | | 0.2081 ha |
| Área Útil | | | | ----- 4.5550 ha |

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

Que, el 23 de enero de 2024 el señor Director de Planificación al memorando No. GADMCH-DPOT-2024-0079-MEM, adjunta el informe No. 010-OT-24 de 22 de enero de 2024 elaborado por el arquitecto Byron Cruz, quien concluye que "El expediente cumple con los requisitos establecidos en el Art. 102, de la "Ordenanza del plan de uso y gestión de suelo del cantón El Chaco provincia de Napo". La propuesta cumple con la zonificación establecida para dicho sector, debiendo mantenerse el uso del suelo actual, es decir agrícola; la zona no obstante de colindar con el límite urbano de la ciudad de El Chaco, no se considera como un suelo urbanizable. El propietario conservará y aplicará las medidas de conservación y mitigación de la franja de protección establecida en la quebrada Llaucana. Sin embargo, en caso de probarse falsedades en la información constante en los planos y cálculos técnicos incorporados en estos, es responsabilidad del solicitante y el proyectista de cualquier falencia o reclamo posterior que pudieren realizar a terceras personas";

Que, mediante memorando Nro. GADMCH-PS-2024-0016-OFI de fecha 25 de enero del 2024, el Dr. Noé García, Procurador Síndico señala que "En base a la Constitución y leyes vigentes me permito pronunciarme el criterio jurídico.- Revisada que ha sido la documentación que adjunta a este memorando se puede evidenciar que cumple los requisitos para el fraccionamiento o subdivisión del predio rural catastrado con clave 1504505101021062000, ubicado en el sector San Bartolo de la Parroquia matriz del Cantón El Chaco, provincia de

Napo, de propiedad del señor Abel Isidro Alvarado Tanguila, es legal y procedente que la Máxima Autoridad Municipal, con fundamento en las disposiciones legales previstas en los artículos 60 literal i) y 471 del COOTAD, resuelva favorablemente la solicitud de fraccionamiento del terreno rural 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. En el fraccionamiento rural no se asignan áreas verdes porque las mismas no están destinados para fines urbanizables (comerciales), sino exclusivamente para fines agrícolas, se exceptúa la entrega”;

Que, mediante Memorando Nro. GADMCH-ALMCH-2024-3020-MEM del 25 de enero de 2024, el señor Alcalde dispone elaborar la Resolución Administrativa de autorización de fraccionamiento del predio rural, propiedad del señor Abel Isidro Alvarado Tanguila, ubicado en el sector San Bartolo, parroquia matriz, del cantón El Chaco, provincia de Napo, con clave catastral Nro. 1504505101021062000;

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”.

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. 1504505101021062000, SECTOR SAN BARTOLO, PARROQUIA MATRIZ CANTÓN EL CHACO, PROVINCIA DE NAPO; SOLICITADA POR EL SEÑOR ABEL ISIDRO ALVARADO TANGUILA. 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 DELINDERACION GENERAL | | | LOTE1 | |
|--|------------------------------|---------------|-------------|---------------------------------------|
| VÉRTIC | RUMBO | DISTANCIA (m) | ORIENTACIÓN | COLINDANTE |
| P1 - P2 | S 75°53'51" E | 84,18 | NORTE | CON PREDIO N° 1504505101021061000 |
| P2 - P3 | S 16°00'10" W | 68,53 | | CON PREDIO N° 1504505101021446000 |
| P3 - P4 | S 57°36'25" E | 175,78 | | |
| P4 - P5 | Variado siguiendo su trazado | 112,64 | ESTE | CON CAMINO DE INGRESO AL RÍO OYACACHI |
| P5 - P6 | N 61°02'02" W | 212,22 | SUR | CON PREDIO N° 1504505101021066000 |
| P6 - P1 | Variado siguiendo su curso | 206,02 | OESTE | CON QUEBRADA LLAUCANA |
| Proyección cartográfica UTM Datum GPS WGS 84 zona 18 Sur | | | | ÁREA = 3,2458 ha |
| Clave Catastral Asignada.-1504505101021445000 | | | | |

LOTE2.-

| CUADRO DELINDERACION GENERAL | | | LOTE2 | |
|--|------------------------------|---------------|-------------|---------------------------------------|
| VÉRTIC | RUMBO | DISTANCIA (m) | ORIENTACIÓN | COLINDANTE |
| P2 - P7 | S 75°53'51" E | 142,84 | NORTE | CON PREDIO N° 1504505101021061000 |
| P7 - P4 | Variado siguiendo su trazado | 129,07 | ESTE | CON CAMINO DE INGRESO AL RÍO OYACACHI |
| P4 - P3 | N 57°36'25" W | 175,78 | SUR | CON PREDIO N° 1504505101021445000 |
| P3 - P2 | N 16°00'10" E | 68,53 | OESTE | |
| Proyección cartográfica UTM Datum GPS WGS 84 zona 18 Sur | | | | ÁREA =1,5173 ha |
| Clave Catastral Asignada.-1504505101021446000 | | | | |

Art. 2.- Disponer que el señor **ABEL ISIDRO ALVARADO TANGUILA**, 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-2024-0010-MEM de fecha 25 de enero del 2024, el Dr. Noé García, 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 ABEL ISIDRO ALVARADO TANGUILA, 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 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 veintinueve días del mes de enero del año dos mil veinticuatro. -
COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE. -

Abg. Oscar Hernán De la Cruz Cahuatijo
ALCALDE GADM EL CHACO

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 enero del dos mil veinticuatro. - **Lo Certifico.**

Abg. Esther Grimanesa Gossmann Figueroa
SECRETARIA GENERAL GADM EL CHACO