

RESOLUCIÓN Nro. 059-CMCH-SO-2024

El Concejo Municipal Del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón 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 CÓDIGO ORGÁNICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, 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. 57 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización señala que, al concejo municipal le corresponde: *t) Conocer y resolver los asuntos que sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa metropolitana*;
- 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 Art. 323 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: *“Aprobación de otros actos normativos. - El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir, además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del*

gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello (...);

- 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 Código Orgánico De Ordenamiento Territorial Autonomía Y Descentralización 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 artículo 479 del Código Orgánico De Ordenamiento Territorial Autonomía Y Descentralización dispone: *“Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades. - as autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse. En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal.”;*
- 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 Art. 39 de la ordenanza de plan de uso y gestión de suelo del cantón El Chaco, dispone *“Gestión territorial. - se entiende por gestión territorial, a la facultad que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Chaco, para estudiar, tramitar y aprobar planos de subdivisiones de predios, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, integración parcelaria, proyecto de diseño urbano y edificaciones, y expedir permisos de construcción, habidad y propiedad horizontal, transferencia de predios, rectificaciones de superficie; de acuerdo a lo que establecen las leyes, ordenanzas, y reglamentos municipales vigentes”;*
- 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 Art. 44 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal de El Chaco, dispone que: *“En la primera sesión ordinaria efectuada después de la constitución del concejo, obligatoriamente fijará el día y hora específicos de cada semana para sus sesiones ordinarias y la difundirá públicamente para conocimiento ciudadano (...);”;*
- Que,** por medio de la resolución de Concejo Municipal Nro.07-CMCH-2023, el pleno del Concejo Municipal resolvió **“FIJAR LOS DÍAS MIÉRCOLES DE CADA SEMANA A LAS DIEZ DE LA MAÑANA PARA REALIZAR LAS SESIONES ORDINARIAS DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN EL CHACO”;**
- Que,** mediante documento S/N, de fecha 05 de octubre del 2024, los herederos Castillo González, solicitan al Arq. Michael Caiza/Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, autorice el fraccionamiento del precio signado con clave catastral Nro.1504500101042016000, ubicado en el barrio Bellavista;
- Que,** mediante memorando Nro.GADMCH-DPOT-2023-0627-MEM, de fecha 10 de octubre del 2023, el Arq. Michael Caiza/Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicita al Ing. Juan Olmedo Guevara/Dibujante, realizar línea de fábrica para continuar con el trámite de subdivisión;
- Que,** mediante el memorando Nro.GADMCH-UPDOT-2024-0083-MEM, de fecha 08 de marzo del 2024, el Arq. Byron Wilfrido Cruz Arce/Coordinador de Planeamiento Físico y PDOT, remite al

Arq. Michael Caiza/Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, factibilidad de aprobación para subdivisión herederos Castillo Gonzalez, dado que la propuesta cumple con la zonificación establecida para el sector, así como el lote y frente mínimo, se recomienda la aprobación de la propuesta presentada de conformidad al presente informe. En lo referente al área verde y al ser este parte de un lote primario que en su debido momento y por efectos de planificación Urbana se destinó el área verde correspondiente se da por cumplido dicho requerimiento;

Que, mediante memorando Nro.GADMCH-DPOT-2024-0345-MEM, de fecha 01 de abril del 2024, el Arq. Michael Caiza/Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, remite al Abg. Oscar Hernán De la Cruz Cahuatijo/Alcalde, Informe Técnico 035-OT-24, suscrito por el Arq. Byron Wilfrido Cruz Arce/Coordinador de Planeamiento Físico y PDOT mismo donde establece *“de conformidad al COOTAD, en su Art. 424, determina que, en las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habitación 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. Para el presente caso, el predio es parte de las propiedades que pertenecieron a los Sres. Juan Vega Pérez y Rosa Matilde Vega Hidalgo los mismos que a través de partición extrajudicial, entregaron a su hija Gladys Vega, una superficie de 24.883,00m², de las cuales la municipalidad, dentro de su planificación dejó establecidas las áreas verdes, vías, dando cumplimiento a lo estipulado en la entonces Ley de Régimen Municipal, es decir, determinó el 10% de dicha área para espacios verdes de lo que hoy es la urbanización 26 de mayo y bellavista, como parte de la planificación macro de la ciudad, por lo cual se considera que el propietario inicial asignó ya el área verde de las áreas sujetas al presente fraccionamiento, por lo que, no se requiere la aplicación del Art. 424 del COOTAD. De conformidad a la normativa los parques locales, tiene un radio de cobertura de 400.00M, la misma que cubre el área del predio del presente fraccionamiento. El área verde existente supera el porcentaje requerido, en su momento, por la Ley de Régimen municipal, así como por el COOTAD.”* De la aprobación expone *“dado que la propuesta cumple con la zonificación establecida para el sector, así como el lote de frente mínimo, se recomienda la aprobación de la propuesta presentada de conformidad al presente informe. En lo referente al área verde, y al ser este parte de un lote primario que en su debido momento y por efectos de Planificación Urbana se destinó el área verdad correspondiente se da por cumplido dicho requerimiento”;*

Que, mediante memorando Nro.GADMCH-ALMCH-2024-1634-MEM, de fecha 03 de abril del 2024, suscrito por el Abg. Oscar Hernán De la Cruz Cahuatijo/Alcalde, dispone al Dr. Noe Ismael García Verdezoto/Procurador Síndico, emitir criterio jurídico sobre la subdivisión propietarios herederos Castillo Gonzalez;

Que, mediante memorando Nro.GADMCH-PS-2024-0169-MEM, de fecha 12 de abril del 2024, suscrito por el Dr. Noe Ismael García Verdezoto/Procurador Síndico, remite al Abg. Oscar Hernán De la Cruz Cahuatijo/Alcalde, criterio jurídico sobre la subdivisión propietarios herederos Castillo Gonzalez, donde expone *“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, mediante informe, Informe Nro. 035-OT-24, suscrito por el Arq. Byron Cruz A. Coordinador de Planificación Físico y PDYOT del GADMCH y memorando suscrito por el Arq. Michael Caiza Pujos, Director de Planificación del GADMCH en el remite el referido informe; concluyen que si cumple con los requisitos para la subdivisión; y, siendo una de las competencias exclusivas del Municipio, y como atribuciones entre otras Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; Regular y controlar, mediante*

la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; en tal razón y conforme lo dispuesto en el Art. 54 literal c), Art. 57 literal a), t), x), el pleno del Concejo debe analizar, debatir y resolver, su aprobación”;

Que, mediante memorando Nro.GADMCH-ALMCH-2024-1840-MEM, de fecha 15 de abril del 2024, suscrito por el Abg. Oscar Hernán De la Cruz Cahuatijo/Alcalde, dispone a la Srta. Abg. Esther Grimanesa Gossmann Figueroa/Secretaria General, insertar dentro del orden del día de la próxima sesión de concejo para análisis y autorización de proceso de subdivisión del predio ubicado en el barrio Bellavista en favor de los herederos Castillo González;

Que, en la convocatoria de sesión ordinaria **Nro. 013-SO-2024**, de fecha **22 de abril del 2024**, consta en el **octavo Punto** del orden del día; **Análisis y aprobación de la subdivisión de un predio propiedad de los herederos Castillo González, signado con clave catastral Nro. 15045000101042016000, ubicado en el barrio Bellavista, cabecera cantonal de El Chaco;**

En uso de las atribuciones que le confiere el Art. 7 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, el Concejo Municipal de El Chaco, en **Sesión Ordinaria realizada el 24 de abril del 2024**, por unanimidad de sus miembros.

Resuelve:

Art. 1.- Aprobar la subdivisión de un predio propiedad de los herederos Castillo González, signado con clave catastral Nro. 15045000101042016000, ubicado en el barrio Bellavista, cabecera cantonal de El Chaco.

Art. 2.- Aprobar el memorando NRO. GADMCH-PS-2024-0169-MEM suscrito por el Dr. Noé García/Procurador Síndico.

Art. 3.- Aprobar el informe 035-OT-24, suscrito por el Arq. Byron Wilfrido Cruz Arce/Coordinador de Planeamiento Físico y PDOT; el mismo que especifica los cuadros de linderos y dimensiones de los dos (2) predios.

Art. 4.- Disponer que los herederos Castillo González, procedan 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. 5.- Notificar al Registro de la Propiedad para el estricto cumplimiento de la presente Resolución de Concejo por parte de los herederos Castillo González, quienes previo a la celebración de las escrituras de traspaso de dominio del lote, procedan a cumplir con lo prescrito en la norma anterior 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. 6.- Disponer que los beneficiarios 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. 7.- El presente expediente de subdivisión remítase a la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Chaco. –

Lo Certifico. -

El Chaco, 06 de mayo del 2024.

Documento firmado electrónicamente

Abg. Esther Grimanesa Gossmann Figueroa

SECRETARIA DE CONCEJO