

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 0120-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 señor JOSÉ RICARDO VIRACUCHA ALVARADO, solicita al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Chaco, la subdivisión del predio rural de su propiedad con clave catastral Nro. 1504515101008006000 ubicado en el sector Río negro, parroquia Gonzalo Díaz de Pineda, cantón El Chaco;

Que, el bien inmueble se encuentra libre de gravamen;

Que, mediante informe Nro. INF-173-OT-23, de fecha 4 de septiembre del 2023, el Arq. Byron Cruz, remite al Director De Planificación, el informe de la Subdivisión del predio propiedad del señor José Ricardo Viracucha Alvarado;

Que, mediante memorando Nro. GADMCH-UPFPDOT-2023-0041-MEM, de fecha 11 de septiembre del 2023, el señor Arq. Byron Wilfrido Cruz Arce/ COORDINADOR DE PLANEAMIENTO FÍSICO Y PDOT, remite al Sr. Arq. Michael Alexander Caiza Pujos/ DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, la información detallada sobre la aprobación de la propuesta de subdivisión del predio propiedad del señor José Ricardo Viracucha Alvarado;

Que, mediante memorando Nro. GADMCH-DPOT-2024-0830-MEM, de fecha 05 de agosto del 2024, el Sr. Arq. Michael Alexander Caiza Pujos/ DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, remite al Sr. Alcalde, el informe técnico Nro.008-DP-GADMCH-2024, donde recomienda *“Remitir el presente proceso de fraccionamiento agrícola a Procuraduría Síndica de la Municipalidad para el criterio jurídico y posterior a la Alcaldía a fin de que el trámite del Sr. Viracucha Alvarado José Ricardo, sea aprobado mediante Resolución Administrativa”*;

Que, mediante memorando Nro. GADMCH-ALMCH-2024-3957-MEM, de fecha 19 de agosto del 2024, la Srta. Ing. Marilyn Torres/ ALCALDESA SUBROGANTE, solicita al Dr. Noé García/ PROCURADOR SÍNDICO, emita el respectivo criterio jurídico con respecto a la subdivisión del predio de propiedad del señor José Ricardo Viracucha Alvarado;

Que, mediante oficio Nro. GADMCH-PS-2024-0133-OFI, de fecha 28 de agosto del 2024, el Dr. Noe Ismael García Verdezoto/PROCURADOR SÍNDICO, remite a la señorita Marilyn Lizbeth Torres Vinueza/ ALCALDESA SUBROGANTE, el criterio jurídico respecto a la subdivisión del predio de propiedad del señor José Ricardo Viracucha Alvarado, donde se pronuncia de manera textual *“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 agrícola del predio rural catastrado con clave 1504515101008006000 ubicado en la parroquia Gonzalo Diaz de Pineda, cantón El Chaco, de propiedad del señor José Ricardo Viracucha Alvarado, con base en el informe Técnico 008-DP-GADMCG-2024, suscrito por el Arq. Michael Caiza, Director de Planificación 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 agrícola 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-2024-4054-MEM, de fecha 28 de agosto del 2024, la Srta. Ing. Marilyn Lizbeth Torres Vinueza/ ALCALDESA SUBROGANTE, dispone a la Srta. Abg. Esther Gossman / SECRETARIA GENERAL, elaborar la resolución administrativa de la subdivisión del predio de propiedad del señor José Ricardo Viracucha Alvarado;

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.- Aprobar la subdivisión de un predio propiedad del Sr. José Ricardo Viracucha Alvarado, signado con clave catastral Nro. 150454510100413000, ubicado en el sector Río negro, parroquia Gonzalo Díaz de Pineda, cantón El Chaco, provincia de Napo.

Art. 2.- Aprobar el oficio NRO. GADMCH-PS-2024-0133-MEM suscrito por el Dr. Noé García/Procurador Síndico.

Art. 3.- Aprobar el informe técnico Nro.008-DP-GADMCH-2024, suscrito por el Arq. Michael Caiza/Director de Planificación; el mismo que especifica los cuadros de linderos y dimensiones de los cuatro (4) predios que se detallan a continuación:

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES DEL PREDIO GENERAL DE ACUERDO A LA ESCRITURA PÚBLICA

CUADRO DE ÁREAS SEGÚN ESCRITURA			
LINDEROS	COLINDANTES	DISTANCIA (m)	RUMBOS
NORTE	Lote N. 69	785,00	S 74°35'00" E
ESTE	Curso del río Bombón Aguas Arriba	500,00	-
SUR	Lote No. 67 de Jaime Viracucha	900,00	N 73°00'00" W
OESTE	Lote N. 59	130,00	N 11°00'00" W
Proyección cartográfica UTM Datum GPS WGS 84 zona 18 Sur			ÁREA = 37,8000 ha

CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO GENERAL

CUADRO DE COORDENADAS GENERAL		
Proyección cartográfica UTM Datum GPS WGS 84 zona 18 Sur		
Pt	Este (X)	Norte (Y)
1	190973,3109	9962501,4804
2	191731,7416	9962305,1199
3	191744,2888	9962301,8714
4	191765,2007	9962296,4592
5	191749,9195	9962186,1802
6	191760,1967	9962068,2953
7	191883,3733	9961905,9732
8	191847,6910	9961812,2824
9	191828,4441	9961818,0775
10	191816,8960	9961821,5526
11	190899,4574	9962097,7921
12	190935,7893	9962183,1369
13	190950,3774	9962217,4047
14	190953,6425	9962257,8503
15	190963,5489	9962380,5594
16	191730,4930	9962190,9816
17	191718,8232	9962193,8668
18	191732,3252	9962074,8456
19	191715,8893	9962078,7083
20	191863,9889	9961911,6430
21	191852,3583	9961915,0449

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES DE LOS LOTES PROYECTADOS

CUADRO DE LINDERACION GENERAL			LOTE 68 A	
VÉRTICE	RUMBO	DISTANCIA (m)	ORIENTACIÓN	COLINDANTE
P1 - P2	S 75°29'05" E	783,44	NORTE	LOTE 69 – TORRES GUALAN JUAN M.
P2 - P3	S 75°29'05" E	12,96		PROYECCIÓN DE VÍA DE ACCESO
P3 - P4	S 75°29'05" E	21,60		ÁREA DE PROTECCIÓN DEL RÍO BOMBON CHICO

P4 - P5	SIGUIENDO SU CURSO	116,30	ESTE	CON RÍO BOMBON CHICO
P5 - P16	N 76°06'56" W	20,01	SUR	ÁREA DE PROTECCIÓN DEL RÍO BOMBON CHICO
P16 - P17	N 76°06'56" W	12,02		PROYECCIÓN DE VIA DE ACCESO
P17 - P18	N 76°06'56" W	778,01		LOTE 68 - B
P15 - P1	N 04°36'56" E	121,31	OESTE	LOTE 70 - RODOLFO CHIMARRO
Proyección cartográfica UTM Datum GPS WGS 84 zona 18 Sur				ÁREA = 9.4507 ha

CUADRO DE LINDERACION GENERAL			LOTE 68 B	
VÉRTICE	RUMBO	DISTANCIA (m)	ORIENTACIÓN	COLINDANTE
P15 - P17	N 76°06'56" W	778,01	NORTE	LOTE 68 - A
P17 - P16	N 76°06'56" W	12,02		PROYECCIÓN DE VÍA DE ACCESO
P16 - P5	N 76°06'56" W	20,01		ÁREA DE PROTECCIÓN DEL RÍO BOMBON CHICO
P5 - P6	SIGUIENDO SU CURSO	126,73	ESTE	RÍO BOMBON CHICO
P6 - P18	N 76°46'28" W	28,63	SUR	ÁREA DE PROTECCIÓN DEL RÍO BOMBON CHICO
P18 - P19	N 76°06'56" W	16,88		PROYECCIÓN DE VIA DE ACCESO
P19 - P14	N 76°06'56" W	783,01		LOTE 68 - C
P14 - P15	N 04°36'56" E	123,11	OESTE	LOTE 70 - RODOLFO CHIMARRO
Proyección cartográfica UTM Datum GPS WGS 84 zona 18 Sur				ÁREA = 9.4470 ha

CUADRO DE LINDERACION GENERAL			LOTE 68 C	
VÉRTICE	RUMBO	DISTANCIA (m)	ORIENTACIÓN	COLINDANTE
P14 - P19	N 76°46'28" W	783,01	NORTE	LOTE 69 - B
P19 - P18	N 76°46'28" W	16,88		PROYECCIÓN DE VÍA DE ACCESO
P18 - P6	N 76°46'28" W	28,63		ÁREA DE PROTECCIÓN DEL RÍO BOMBON CHICO
P6 - P7	SIGUIENDO SU CURSO	223,12	ESTE	RÍO BOMBON CHICO
P7 - P20	N 73°41'46" W	20,20	SUR	ÁREA DE PROTECCIÓN DEL RÍO BOMBON CHICO
P20 - P21	N 73°41'46" W	12,12		PROYECCIÓN DE VIA DE ACCESO
P21 - P13	N 73°41'46" W	954,97		LOTE 68 - D
P12 - P13	N 23°03'35" E	37,24	OESTE	LOTE 59 - MANUEL PUGA
P13 - P14	N 04°36'56" E	40,58		LOTE 70 - RODOLFO CHIMARRO
Proyección cartográfica UTM Datum GPS WGS 84 zona 18 Sur				ÁREA = 9.4509 ha

CUADRO DE LINDERACION GENERAL			LOTE 68 D	
VÉRTICE	RUMBO	DISTANCIA (m)	ORIENTACIÓN	COLINDANTE

P1 - P2	N 73°41'46" W	954,97	NORTE	LOTE 69 - C
P2 - P3	N 73°41'46" W	12,12		PROYECCIÓN DE VÍA DE ACCESO
P3 - P4	N 73°41'46" W	20,20		ÁREA DE PROTECCIÓN DEL RÍO BOMBON CHICO
P4 - P5	SIGUIENDO SU CURSO	102,45	ESTE	RÍO BOMBON CHICO
P5 - P16	N 73°14'35" W	20,10	SUR	ÁREA DE PROTECCIÓN DEL RÍO BOMBON CHICO
P16 - P17	N 73°14'35" W	12,06		PROYECCIÓN DE VIA DE ACCESO
P17 - P15	N 73°14'35" W	958,12		LOTE 68 - JAIME VIRACUCHA
P15 - P1	N 23°03'35" E	92,76	OESTE	LOTE 59 - MANUEL PUGA
Proyección cartográfica UTM Datum GPS WGS 84 zona 18 Sur				ÁREA = 9.4514 ha

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS

CUADRO DE ÁREAS				
Nº LOTE	ÁREA DE PROTECCIÓN DEL RÍO BOMBON CHICO (ha)	ÁREA DE PROYECCIÓN DE VÍA DE ACCESO	ÁREA ÚTIL (ha)	ÁREA TOTAL (ha)
LOTE 68 A	0,2331	0,1404	9,0772	9,4507
LOTE 68 B	0,2496	0,1466	9,0508	9,4470
LOTE 68 C	0,4488	0,2709	8,7312	9,4509
LOTE 68 D	0,2049	0,1229	9,1236	9,4514
ÁREA TOTAL			37,8000 ha	

Art. 4.- Disponer que el señor **JOSÉ RICARDO VIRACUCHA ALVARADO**, 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 oficio Nro. GADMCH-PS-2024-0133-MEM de fecha 23 de agosto 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 JOSÉ RICARDO VIRACUCHA ALVARADO, de conformidad a los planos anexos mismos que son de absoluta responsabilidad del peticionario y del profesional que los suscribió.

Art. 5.- 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. 6.- 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 dos días del mes de septiembre 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 dos días del mes de septiembre del dos mil veinticuatro. - **Lo Certifico.**

Abg. Esther Grimanesa Gossmann Figueroa
SECRETARIA GENERAL GADM EL CHACO