



Unidos por Huamboya



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NRO. GADMH-A-063-2024.

DOCTOR MIGUEL ANTONIO ZAMBRANO ESCOBAR.

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE HUAMBOYA.

CONSIDERANDO:

- Que,** el literal l), numeral 7, del artículo 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 (...)*";
- Que,** el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "(...) *El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes (...)*";
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece el principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la Administración Pública, en el sentido de que: "(...) *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 artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, sostiene que "(...) *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,** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador con respecto a los Gobierno Seccionales, establece que estos "(...) *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 (...)*";





Unidos por Huamboya



Que, de acuerdo a lo contenido en el artículo 47 del Código Orgánico Administrativo "(...) 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 y no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley (...)"

Que, el artículo 98 del Código supra, define al acto administrativo como: "(...) la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo (...)"

Que, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevé que: "(...) Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden (...)". Funciones y competencias que se contienen en los artículos 54 y 55 de dicha Ley. La autonomía referida encuentra su fundamento en el artículo 5 del Código ut supra, en el sentido de que la institución mantiene: "(...) el derecho y la capacidad efectiva (...) para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno (...)". Dicho derecho y capacidad se extiende a la facultad normativa, reconocida por el artículo 7 del anotado Cuerpo de Normas, en tanto que este nivel de gobierno tiene: "(...) la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...)";

Que, el artículo 59 del mismo cuerpo de normas establece que "(...) el alcalde (...) es la primera autoridad del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado municipal (...)", y tiene a su cargo las atribuciones previstas en el artículo 60, en tanto que le permiten: "(...) a) Ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo (...)". Ello guarda concordancia con lo previsto en el artículo 9 de dicho cuerpo de normas, que señala que





"(...) La facultad ejecutiva comprende el ejercicio de potestades públicas privativas de naturaleza administrativa bajo responsabilidad de (...) alcaldes (...)";

Que, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece 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 artículo 470 del referido Código establece 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 (...)”;

Que, artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que: “(...) El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada (...)”. Al respecto el artículo 4 numeral 8 determina que: “(...) 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 uso y gestión de suelo (...)”.

Que, la TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES DE PREDIOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE LA CABECERA CANTONAL Y PARROQUIAL DEL CANTÓN HUAMBOYA, aprobada por el Concejo Municipal en dos debates; los días veintisiete de marzo y quince de mayo de dos mil diecisiete, cuyo artículo 3 determina: “(...) El lote mínimo resultante de una urbanización o subdivisión en el área comercial de la cabecera cantonal será de doscientos (200) metros cuadrados, con un rango de tolerancia de menos (-) el 10 %, con frentes no menores a diez (10) metros. Los predios que se ubiquen en el área residencial, podrán planificarse con un lote mínimo de doscientos metros (200) metros cuadrados y un frente no menor a diez (10) metros; a excepción de los lotes esquineros, cuyo frente menor deberá tener al menos quince (15) metros de longitud. El frente; en el caso de lotes esquineros se considerará al lado menor de los que den a las vías aledañas; los quince (15) metros de frente de los lotes esquineros, son necesarios debido al retiro frontal obligatorio de cinco (5) metros de los lotes ubicados en el área residencial, para garantizar un área de construcción moderada (...)”. Por su parte los artículos 25, 26 y 30 especifican que: “(...) En todo Urbanismo o fraccionamiento se deberá entregar sin costo a la Municipalidad un área equivalente al 15% de la superficie útil, de acuerdo a lo que determina el artículo 424 del COOTAD. De esta área, en ningún caso se destinará menos del 50% para áreas verdes; y el porcentaje restante será utilizado para áreas comunales. (...) Para el caso de subdivisiones en terrenos menores a 1000m² se aceptará un valor monetario como participación municipal, equivalente



al del área a entregar según su avalúo catastral (...) En todo lo que no contemple esta ordenanza se remitirá a lo determinado en el Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (...)"

Que, la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2019-2023) Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (2021-2033), aprobada por el Concejo Municipal en dos debates; los días 7 y 10 de septiembre de 2021, en su artículo 104 establece que: "(...)" *En lotes individuales, existentes dentro de manzanas consolidadas y que se ubiquen en los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos, se podrán formular proyectos de parcelaciones con lotes de menor tamaño que el establecido en la Ordenanza, sin perjuicio de las intervenciones condominiales y de propiedad horizontal que garanticen unidades habitacionales independientes, siempre y cuando se cumplan simultáneamente las siguientes disposiciones, de acuerdo a los Art. 54, hasta el 59 de la LOOTUGS (Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura Predial):*

- a. El tipo de implantación de la edificación será el correspondiente al predominante en el frente de manzana, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 105 de la presente Ordenanza.
- b. Que los lotes resultantes no sean menores al 50% del tamaño establecido como mínimo podrá ser menor a 200 m²; y, que la longitud de frente se someta a lo dispuesto en los literales a, b y c del Artículo 99 de la presente Ordenanza.
- c. Finalmente, se respetarán todas las determinantes adicionales previstas en esta Ordenanza, para el Sector de Planeamiento, así como las Normas de Arquitectura.
- d. La altura máxima de la edificación será de dos pisos y no podrá acogerse al Artículo 94 de la presente Ordenanza.
- e. Las edificaciones deberán destinarse exclusivamente para los usos de vivienda, complementarios y afines. Se presentará un Estudio que evidencie que el proyecto arquitectónico no afecta la imagen urbana del contexto preexistente y las condiciones ambientales. para la edificación de dos pisos en el respectivo Polígono de Intervención (...)"

Que, mediante oficio s/n de fecha nueve de abril del año dos mil veinticuatro (09/04/2024), los cónyuges JOSÉ EDUARDO SILVA QUISHPE, tenedor del N.U.I: 050355363 y MÓNICA AURORA BUESTÁN GUAMÁN, portadora del N.U.I: 1400748990, comparecen por intermedio de su mandataria, la señora MARITZA JESENIA GIÑIN BUESTÁN, portadora del N.U.I: 1400499107, conforme se desprende del Poder General que se agrega al expediente, y solicitan el fraccionamiento de un predio identificado con la clave catastral número 140750010322007000, ubicado en el perímetro urbano de la ciudad y cantón Huamboya, provincia de Morona Santiago, adquirido mediante escritura pública de compraventa otorgada por el señor Víctor Fredy Jaya Quezada,





Unidos por Huamboya



ante la Notaría Cuarta del cantón Morona en fecha veinticuatro de marzo del año dos mil veintidós (24/03/2022), e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Huamboya el veinticinco de marzo del mismo año (25/03/2022), con el número veintinueve (29), repertorio número cero cincuenta y cuatro guion dos mil veintidós (054-2022), predio que comprende los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: Con predio de Homero Ordóñez en cincuenta metros (50.00); SUR: Con la calle Cumandá en cincuenta metros (50.00); ESTE: Con la calle Jaime Roldós Aguilera en veinte metros (20.00); y OESTE: Con propiedad de Vicente Quezada en veinte metros (20.00); resultando en una superficie total de MIL METROS CUADRADOS (1000.00m²); conforme se desprende de la información registral y catastral agregada a la solicitud.

Que, mediante Informe Técnico s/n, de fecha veinticuatro de abril del año dos mil veinticuatro (24/04/2024), la Arq. Roberta Nataly Naveda Gaibor/Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial concluye: "(...) *La documentación presentada para el presente trámite está completa y en regla; por lo tanto, el propietario cuenta con todos los documentos habilitantes para gestionar la subdivisión de su terreno. Se recomienda la aprobación de la subdivisión urbana a petición del interesado. La tasa generada por concepto de revisión y aprobación de la subdivisión corresponde al 2 dos por mil del avalúo del terreno según al Art. 23 de la "TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES DE PREDIOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE LA CABECERA CANTONAL Y PARROQUIAL DEL CANTÓN HUAMBOYA". Por tanto, el valor en dólares asciende a \$30.34 (treinta 34/100) (...). La tasa generada por concepto de participación municipal según lo establecido en los artículos 25 y 26 de la "TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES DE PREDIOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE LA CABECERA CANTONAL Y PARROQUIAL DEL CANTÓN HUAMBOYA" es de \$2275.50 (dos mil doscientos setenta y cinco 50/100) (...)*", y;

Que, los peticionarios han cumplido con todos los presupuestos contenidos en la TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES DE PREDIOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE LA CABECERA CANTONAL Y PARROQUIAL DEL CANTÓN HUAMBOYA, por lo que su requerimiento de fraccionamiento es procedente.

En ejercicio de las facultades y atribuciones que me confiere la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización,

RESUELVO:

Artículo 1: Aprobar la SUBDIVISIÓN URBANA solicitada por los





Unidos por Huamboya



cónyuges JOSÉ EDUARDO SILVA QUISHPE, tenedor del N.U.I: 050355363 y MÓNICA AURORA BUESTÁN GUAMÁN, portadora del N.U.I: 1400748990, por intermedio de su mandataria la señora MARITZA JESENIA GIÑIN BUESTÁN, portadora del N.U.I: 1400499107, respecto del predio identificado con la clave catastral número 140750010322007000, ubicado en el perímetro urbano de la ciudad y cantón Huamboya, provincia de Morona Santiago, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones actuales: NORTE: Con predio de Homero Ordóñez en cincuenta metros (50.00); SUR: Con la calle Cumandá en cincuenta metros (50.00); ESTE: Con la calle Jaime Roldós Aguilera en veinte metros (20.00); y OESTE: Con propiedad de Vicente Quezada en veinte metros (20.00); resultando en una superficie total de MIL METROS CUADRADOS (1000.00m²), conforme se desprende de la información registral y catastral que se agrega al requerimiento. Fraccionamiento que resulta de la siguiente manera:

LOTE 01.	LOTE 02.
Superficie: 500.00 m ² .	Superficie: 500.00 m ² .
Norte: Con Homero Ordóñez en 25.00 m.	Norte: Con Homero Ordóñez en 25.00 m.
Sur: Con calle Cumandá en 25.00 m.	Sur: Con calle Cumandá en 25.00 m.
Este: Con lote 02 en 20.00 m.	Este: Con calle Jaime Roldós en 20.00 m.
Oeste: Con Vicente Quezada en 20.00 m.	Oeste: Con lote 01 en 20.00 m.

Los peticionarios deberán cancelar la tasa por la aprobación del fraccionamiento, así como el monto correspondiente a participación municipal. Deberán además protocolizar la presente Resolución en una Notaría del país, e inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón Huamboya.

Artículo 2.- Se dispone a Secretaría General la notificación de la presente Resolución a los administrados y a la Dirección de Planificación, a efectos de que se proceda con el trámite consiguiente. De la publicación del actual Acto Administrativo en el dominio web institucional encárguese el responsable de la Unidad de Tecnologías de la Información.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Huamboya a los diez días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (10/05/2024).

Dr. Miguel Antonio Zambrano Escobar
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE HUAMBOYA.

Elaboración y revisión:

