



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NRO. GADMH-A-012-2024.**

**DOCTOR MIGUEL ANTONIO ZAMBRANO ESCOBAR.**

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE HUAMBOYA.**

**CONSIDERANDO:**

- Que,** el literal 1), 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*





Unidos por Huamboya



*interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional (...)"*;

**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 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,** el artículo 471 del referido Código 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,** 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 (...)".





Unidos por Huamboya



**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 1000m<sup>2</sup> 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 (...)"*;

ADMINISTRACIÓN 2023 -2027

**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 condominales 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 m<sup>2</sup>; 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 trámite s/n de fecha quince de diciembre del año dos mil veinte y tres (15/12/2023), se ingresa el requerimiento de la señora ROSA VIRGINIA PACHECO ARCE, tenedora del Número Único de Identificación 1400118772, con el que solicita el fraccionamiento de un predio identificado con la clave catastral número 140750010124028000, ubicado en el perímetro urbano de la ciudad y cantón Huamboya, provincia de Morona Santiago, adquirido mediante escritura pública de compraventa otorgada ante la Notaría Cuarta del Cantón Morona el veinte y siete de enero del año dos mil veinte y dos (27/01/2022) por los cónyuges Ángel Rogelio Reinoso Marín y Julia Evangelina López Salinas, inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad en fecha veinte y ocho de enero del mismo año (28/01/2022), con el Registro número cero once (011), Repertorio número cero veinte y tres guion dos mil veinte y dos (023-2022), mismo comprende los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: Con la Escuela República del Ecuador en veinte y seis metros con cincuenta centímetros (26.50) RN00-00E; SUR: Con la calle 10 de Agosto en veinte y seis metros con cincuenta centímetros (26.50), siguiendo su trazado; ESTE: Con el Lote Baldío en veinte y cinco metros (25.00) RS00-00E; y, OESTE: Con Manuel Enríquez en veinte y cinco metros (25.00) RN00-00W, resultando en una superficie total de 663.00 m<sup>2</sup>, conforme se desprende de la información registral agregada a la





solicitud.

**Que**, mediante Informe Técnico de Fraccionamiento s/n, de fecha quince de diciembre del año dos mil veinte y tres (15/12/2023), el Arq. William Reyes, Director de Gestión de Planificación de ese entonces 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 el fraccionamiento urbano de su terreno. Por ello, el fraccionamiento es técnicamente factible (...)*", y;

**Que**, la peticionaria ha 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 petición 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:** AUTORIZAR la SUBDIVISIÓN URBANA solicitada por la señora ROSA VIRGINIA PACHECO ARCE, tenedora del Número Único de Identificación 1400118772, de un Lote identificado con la clave catastral número 140750010124028000, ubicado en el perímetro urbano de la ciudad y cantón Huamboya, provincia de Morona Santiago, circunscrito dentro de los siguientes actuales linderos y dimensiones: NORTE: Con Unidad Educativa Huamboya en veinte y seis metros con cincuenta centímetros (26.50); SUR: Con la calle 10 de Agosto en veinte y seis metros con cincuenta centímetros (26.50); ESTE: Con Vázquez Campoverde Jorge Ariosto en veinte y cinco metros (25.00); y, OESTE: Con Rivas Alvarado Luz América en veinte y cinco metros (25.00), resultando en una superficie total de 662.50 m<sup>2</sup>, considerando el Error Técnico Aceptable de Medición de menos cero cincuenta centímetros (-050). Fraccionamiento que resulta de la siguiente manera:

| LOTE A.   | LOTE B.   |
|---|---|
| Superficie: 331.25 m <sup>2</sup> .                                   | Superficie: 331.25 m <sup>2</sup> .                                     |
| <b>Norte:</b> Con la Unidad Educativa Huamboya en 13.25 m.            | <b>Norte:</b> Con la Unidad Educativa Huamboya en 13.25 m.              |
| <b>Sur:</b> Con la calle 10 de Agosto en 13.25 m.                     | <b>Sur:</b> Con la calle 10 de Agosto en 13.25 m.                       |
| <b>Este:</b> Con Lote B de Rosa Virginia Pacheco Arce en 25.00 metros | <b>Este:</b> Con Jorge Ariosto Vázquez Campoverde en 25.00 metros.      |
| <b>Oeste:</b> Con Luz América Rivas Alvarado en 25.00 m.              | <b>Oeste:</b> Con Lote A de Rosa Virginia Pacheco Arce en 25.00 metros. |





La peticionaria deberá cancelar las tasas correspondientes por la aprobación del fraccionamiento, protocolizar la presente Resolución en alguna de las Notarías del país e inscribirla en el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Huamboya.

**ARTÍCULO 2.- NOTIFICACIÓN Y PUBLICACIÓN:** Se dispone a Secretaría General la notificación de la presente Resolución a la administrada y a la Dirección de Planificación, a fin 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 Sistemas.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Huamboya a los veinte y dos días del mes de enero del año dos mil veinte y cuatro (22/01/2024).

**Dr. Miguel Antonio Zambrano Escobar**

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE HUAMBOYA.**

*Unidos por Huamboya*

