

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NRO. 031-ALC-GADMH-2025.

DOCTOR MIGUEL ANTONIO ZAMBRANO ESCOBAR.

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE HUAMBOYA.

CONSIDERANDO:

1. 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 (...)*";
2. 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 (...)*";
3. 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 (...)*";
4. 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 (...)*";
5. 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 (...)*";
6. 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(...)";

7. Que el artículo 59 del mismo cuerpo de normas establece que "(...)el alcalde(...)es la primera autoridad del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado municipal(...)"; cuyas atribuciones se contemplan en el artículo 60 para: "(...)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(...)";
8. Que el artículo 424 de 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 (...);

9. 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 (...);
10. Que el 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 (...).
11. 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 (...);
12. 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 (...);
13. Que el artículo 122 del Código Orgánico Administrativo establece que: "(...) El dictamen y el informe aportan elementos de opinión o juicio, para la formación de la voluntad administrativa. Cuando el acto administrativo requiere fundarse en dictámenes o informes, en estos estará expresamente previsto el ordenamiento jurídico, como parte del procedimiento (...);
14. Que la SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE PARCELACIONES EN LA ZONA RURAL DEL CANTÓN HUAMBOYA, en su artículo 7 determina "(...) Se entenderán por "Parcelación de Huertos Familiares" a aquellos fraccionamientos que presenten características semiurbanas, los cuales cumplirán los siguientes determinantes: a) Las parcelas propuestas serán mayores a 2000m² y menores de 10000m². b)



Todos los lotes darán frente a una vía, sea esta existente o propuesta por el planificador, con una longitud de contacto mínima de 10m. c) La relación entre lados del polígono no debe ser mayor a 1:3 entre sí, ninguno de cuyos lados podrá ser menor a 40m. Se debe propender a formular ángulos rectos en el lote. En el caso que se trate de polígonos irregulares, como riveras de los ríos o quebradas; se tomará como dato a la sumatoria de sus longitudes a ese cauce. Solo por excepción y como remanente se permitirán lotes triangulares. d) Se permitirá un COS máximo del 10%. e) Se permitirá la construcción de viviendas aisladas, las cuales deberán guardar armonía con el entorno natural, también se permitirán las construcciones de centros de acopio, bodegas de almacenamiento, graneros, establos, corrales, usos afines a la agricultura y ganadería, además se permitirá la construcción de centros de procesamiento. El retiro frontal mínimo será de 7m y laterales de 5m. Altura máxima supra superficial de 2 pisos; excepto para silos. (...) ". Por su parte el artículo 19 especifica que: "(...) Para Huertos familiares y fraccionamiento agrícola no se exigirá porcentaje de participación municipal. (...) ";

15. Que mediante oficio s/n de fecha veintidós de noviembre del año dos mil veinticuatro (22/11/2024), la señora VÁZQUEZ CAMPOVERDE NIDIA PATRICIA, tenedora del N.U.I: 1400454920, comparece por intermedio de su mandatario, el Ab. Senker Dalton Arévalo Vázquez, portador del N.U.I: 1400936553, conforme se desprende del poder que se agrega al expediente, y solicita el fraccionamiento de un predio identificado con la clave catastral número 140750510101301000, signado como Lote Nro. 6, ubicado en la zona rural de la parroquia y cantón Huamboya, provincia de Morona Santiago, adquirido mediante Escritura Pública de Partición Extrajudicial y Adjudicación de Bienes Hereditarios, otorgada ante la Notaría Cuarta del cantón Morona en fecha veintisiete de diciembre del año dos mil diecinueve (27/12/2019), e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Huamboya en fecha ocho de enero del año dos mil veinte (08/01/2020), con el Registro número 02, Repertorio número 002-2020, mismo que comprende los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: Con camino de acceso en ciento setenta y cinco metros con setenta y siete centímetros (175.77); SUR: Con propiedad de Juan Montenegro en ciento setenta y cinco metros con setenta y siete centímetros (175.77); ESTE: Con el lote 5 en ciento cuarenta y dos metros con treinta y seis centímetros (142.36); y OESTE: Con el lote 7 en ciento cuarenta y tres metros con sesenta y un centímetros (143.61); resultando en una superficie total de VEINTICINCO MIL CIENTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS CON TRECE CENTÍMETROS CUADRADOS (25.132.13 m²); conforme se desprende de la información registral y catastral agregada a la solicitud.
16. Que mediante Informe Técnico Nro. SUBRUR-002-DPYOT-2025, de fecha diecisiete de febrero del año dos mil veinticinco (17/02/2025), la Arq. Cristina Lizbeth Criollo Díaz/Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial detalla y concluye: "(...) El predio de la señora Vásquez Campoverde Nidia



Patricia, tiene un área total de 25.132,13m², el cual se emplaza en la zona rural de expansión rural urbana(...) El predio propuesto para fraccionamiento presenta un fraccionamiento de ocho lotes de las cuales:

- El fraccionamiento agrícola presenta un trazado vial interno propuesto de 4m.
- El predio tiene acceso por vía planificada y que consta dentro la planificación institucional.
- El predio propuesto no presenta afecciones por márgenes de protección de ríos o quebradas, ni afecciones viales.
- De acuerdo al tipo de fraccionamiento y de acuerdo a la SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE PARCELACIONES EN LA ZONA RURAL DEL CANTÓN HUAMBOYA las zonas rurales de expansión urbana serán considerados para fraccionamiento por parcelación de huertos familiares.
- Se permitirá un COS máximo de 20%.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos, los retiros laterales podrán aprovecharse con edificación, no debiendo ésta superar una altura máxima de 4m. hasta el cumbrero de cubierta. En el retiro frontal se podrá planificar volados de longitud máxima de 1,80 metros.
- Los frentes propuestos SI están dentro de los parámetros permitidos de acuerdo a la Ordenanza respectiva.(...) 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.... 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.(...) Revisados los documentos entregados por el señor Arévalo Vásquez Senker Dalton con NUI. 1400936553 en calidad de mandatario de la señora Vásquez Campoverde Nidia Patricia y, en cumplimiento de las formalidades y las ordenanzas vigentes, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial concluye: La aprobación del plano de fraccionamiento agrícola es adecuada en función de las reflexiones expuestas en los numerales 1 a 9 de este informe, razón por la cual remite documentación completa a la máxima autoridad municipal para que de considerarlo pertinente emita su autorización tal como lo prevé el artículo 424, 471, 472 y 476 del COOTAD.(...) Conforme al Art. 166 de 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)" una vez aprobada la subdivisión el propietario cancelará los valores correspondientes al 4X1000 del avalúo del terreno por concepto de revisión y aprobación. Por tanto, el valor en dólares asciende a CUARENTA Y OCHO CON 01/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA(...) "[sic], y;

17. Que la peticionaria ha cumplido con todos los presupuestos contenidos en la SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE PARCELACIONES EN LA ZONA RURAL DEL CANTÓN HUAMBOYA, y los de la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, por lo que el requerimiento de fraccionamiento que viene proponiendo 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 RURAL mediante "parcelación de huertos familiares" solicitada por la señora NIDIA PATRICIA VÁZQUEZ CAMPOVERDE, tenedora

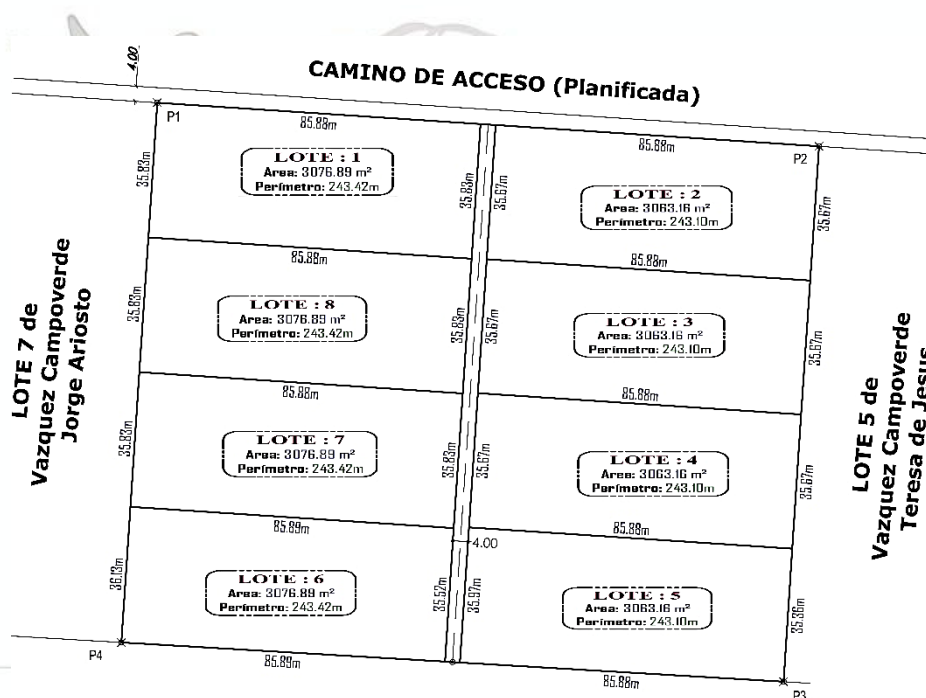


del N.U.I: 1400454920, respecto del predio identificado con la clave catastral número 140750510101301000, signado como Lote Nro. 6, ubicado en la zona rural de la parroquia y cantón Huamboya, provincia de Morona Santiago, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones actuales: NORTE: Con camino de acceso en ciento setenta y cinco metros con setenta y siete centímetros (175.77); SUR: Con propiedad de Juan Montenegro en ciento setenta y cinco metros con setenta y siete centímetros (175.77); ESTE: Con el lote 5 de Teresa de Jesús Vázquez Campoverde en ciento cuarenta y dos metros con treinta y seis centímetros (142.36); y OESTE: Con el lote 7 de Jorge Ariosto Vázquez Campoverde en ciento cuarenta y tres metros con sesenta y un centímetros (143.61); resultando en una superficie total de VEINTICINCO MIL CIENTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS CON TRECE CENTÍMETROS CUADRADOS (25.132.13 m²), conforme se desprende de la información registral y catastral que se agrega al requerimiento. Fraccionamiento que resulta de la siguiente manera:

LOTE 1.	
Superficie:	3076.89 m ² .
Norte:	Con camino de acceso en 85.88 m.
Sur:	Con lote 08 en 85.88 m.
Este:	Con camino de acceso en 35.83 m.
Oeste:	Con lote 7 de Jorge Vázquez en 35.83 m.
LOTE 2.	
Superficie:	3063.16 m ² .
Norte:	Con camino de acceso en 85.88 m.
Sur:	Con lote 3 en 85.88 m.
Este:	Con lote 5 de Teresa Vázquez en 35.67 m.
Oeste:	Con camino de acceso en 35.67 m.
LOTE 3.	
Superficie:	3063.16 m ² .
Norte:	Con lote 2 en 85.88 m.
Sur:	Con lote 4 en 85.88 m.
Este:	Con lote 5 de Teresa Vázquez en 35.67 m.
Oeste:	Con camino de acceso en 35.67 m.
LOTE 4.	
Superficie:	3063.16 m ² .
Norte:	Con lote 3 en 85.88 m.
Sur:	Con lote 5 en 85.88 m.
Este:	Con lote 5 de Teresa Vázquez en 35.67 m.
Oeste:	Con camino de acceso en 35.67 m.
LOTE 5.	
Superficie:	3063.16 m ² .
Norte:	Con lote 4 en 85.88 m.
Sur:	Con predio de Juan Montenegro en 85.88 m.
Este:	Con lote 5 de Teresa Vázquez en 35.36 m.
Oeste:	Con camino de acceso en 35.97 m.
LOTE 6.	
Superficie:	3076.89 m ² .



Norte:	Con lote 7 en 85.89 m.
Sur:	Con predio de Juan Montenegro en 85.89 m.
Este:	Con camino de acceso en 35.52 m.
Oeste:	Con predio de Jorge Vázquez en 36.13 m.
LOTE 7	
Superficie:	3076.89 m ² .
Norte:	Con lote 8 en 85.88 m.
Sur:	Con lote 6 en 85.89 m.
Este:	Con camino de acceso en 35.83 m.
Oeste:	Con predio de Jorge Vázquez en 35.83 m.
LOTE 8	
Superficie:	3076.89 m ² .
Norte:	Con lote 1 en 85.88 m.
Sur:	Con lote 7 en 85.88 m.
Este:	Con camino de acceso en 35.83 m.
Oeste:	Con predio de Jorge Vázquez en 35.83 m.



PROPIEDAD DE JUAN MONTENEGRO

Artículo 2.- La peticionaria deberá cancelar la tasa por la aprobación del fraccionamiento, misma que asciende a: USD. 48.01. Hecho lo cual procederá a protocolizar la presente Resolución en una Notaría del país, e inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón Huamboya.

Artículo 3.- Se dispone a Secretaría General la notificación de la presente Resolución a la peticionaria y a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, 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, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.-

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Huamboyta a los veinte días del mes de febrero del año dos mil veinticinco (20/02/2025).

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



Unidos por Huamboyta

GAD MUNICIPAL
Huamboyta
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Elaboración y revisión:

PROCURADOR SÍNDICO.

Página 8 de 8



16 de Octubre y Tres Fundadores
072765051 - 072765052 - 072765053
municipio@huamboyta.gob.ec

Dr. MIGUEL
Zambrano
ALCALDE 2023 - 2027