

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NRO. 044-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 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 (...);



12. 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, y vigente a la época de inicio del procedimiento, 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 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 (...)";
13. 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 (...)*";
14. 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 (...)*";
15. 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 (...)*";
16. Que mediante oficio s/n, de fecha catorce de octubre del año dos mil veinticuatro (14/10/2024), la Sra. MARÍA EDELINA DE JESÚS QUINDE GUALPA, tenedora del N.U.I: 0101907558, comparece ante la Dirección de Planificación y solicita el



fraccionamiento de un predio identificado con la clave catastral número 1407500101012002000, ubicado entre la calle Tres Fundadores y Av. 24 de Mayo, del perímetro urbano de la ciudad y cantón Huamboya, provincia de Morona Santiago, adquirido mediante escritura pública de compraventa otorgada por los cónyuges José Darío Mendoza Munzón y Celia Victoria Lojano Panamá, ante la Notaría Primera del cantón Morona en fecha dieciocho de diciembre del año mil novecientos noventa y ocho (18/12/1998), e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Huamboya el veintisiete de enero del año mil novecientos noventa y nueve (27/01/1999), con el número dieciséis (16), repertorio número veinte (20), predio que comprende los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: Con la calle Tres Fundadores en cincuenta metros (50.00); SUR: Con la Av. 24 de Mayo en cincuenta metros (50.00); ESTE: Con predio de Cristina Maldonado en cincuenta y cuatro metros (54.00); y OESTE: Con predio de Alberto Márquez en cincuenta y cuatro metros (54.00); resultando en una superficie total de DOS MIL SETECIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS (2725.00m²); conforme se desprende de la información registral agregada a la solicitud;

17. Que mediante Informe Técnico Nro. SUBURB-001-DPYOT-2025, de fecha veintiocho de noviembre del año dos mil veinticuatro (28/11/2024), la Arq. Cristina Lizbeth Criollo Díaz/Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial detalla y concluye: "(...) El predio de la señora Quinde Gualpa María Edelina de Jesús, tiene un área útil de 2656.88 m², se emplaza en la zona Urbana (...) - SEIS (6) lotes propuestos presentan áreas con un rango que varía en 441 a 444m², por lo tanto, SI CUMPLEN y está dentro de los parámetros de superficie mínima de lote requerida; - Los frentes propuestos SI están dentro de los parámetros permitidos; - Todos los lotes resultantes tienen frente a vías públicas; - Se cumplen a cabalidad las demás características mínimas requeridas en la Ordenanza respectiva. (...) El Municipio de Huamboya procederá tal como establece el artículo 424 del COOTAD y 173 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, mismo que al referirse al porcentaje de participación, aclara que En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad, exigirá su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje en 15%. Valor de participación municipal de acuerdo al avalúo catastral: \$10.235,10 (DIEZ MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO CON 10/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) (...) Revisados los documentos entregados por la señora Quinde Gualpa María Edelina de Jesús y, el cumplimiento de las formalidades y la ordenanza vigente, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial considera que la aprobación del plano de subdivisión en zona urbana es adecuado 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, 472 y 476 del COOTAD. (...) Conforme 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" una vez aprobada la subdivisión el propietario cancelará los valores correspondientes al



2X1000 del avalúo del terreno por concepto de revisión y aprobación(...) Por lo tanto el valor en dólares asciende a CIENTO TREINTA Y SEIS CON 47/100 DÓLARES(...) ", y;

18. 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, 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 URBANA solicitada por la señora MARÍA EDELINA DE JESÚS QUINDE GUALIPA, tenedora del N.U.I: 0101907558, respecto del predio identificado con la clave catastral número 1407500101012002000, ubicado entre la calle Tres Fundadores y Av. 24 de Mayo, del perímetro urbano de la ciudad y cantón Huamboya, provincia de Morona Santiago, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones actuales: NORTE: Con la calle Tres Fundadores en cuarenta y nueve metros con un centímetro(49.01); SUR: Con la Av. 24 de Mayo en cuarenta y ocho metros con ochenta y nueve centímetros(48.89); ESTE: Con predio de Flavia Cristina Maldonado Delgado en cincuenta y cuatro metros con cuatro centímetros (54.04); y OESTE: Con predio de Luis Márquez Pesántez en veinte metros(20.00), con predio de Stephen Michael Keating en trece metros(13.00), con predio de Oswaldo Toapanta en seis metros con cincuenta y tres centímetros(6.53), y con predio de Oswaldo Toapanta en quince metros(15.00); resultando en una superficie total de DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CON OCHENTA Y OCHO CENTÍMETROS CUADRADOS (2656.88 m²), conforme se desprende de la información registral y catastral que se agrega al requerimiento. Fraccionamiento que resulta de la siguiente manera:

LOTE 01.	
Superficie:	444.42 m ² .
Norte:	Con calle Tres Fundadores en 16.34 m.
Sur:	Con lote 06 en 16.32 m.
Este:	Con lote 02 en 27.18 m.
Oeste:	Con Luis Márquez Pesantez en 20.00 m, y con



	Stephen Michael Keating en 7.26 m.
LOTE 02.	
Superficie:	443.09 m ² .
Norte:	Con calle Tres Fundadores en 16.34 m.
Sur:	Con lote 05 en 16.32 m.
Este:	Con lote 03 en 27.10 m.
Oeste:	Con lote 01 en 27.18 m.
LOTE 03.	
Superficie:	441.76 m ² .
Norte:	Con calle Tres Fundadores en 16.34 m.
Sur:	Con lote 04 en 16.32 m.
Este:	Con Flavia Cristina Maldonado Delgado en 27.02 m.
Oeste:	Con lote 02 en 27.10 m.
LOTE 04.	
Superficie:	441.20 m ² .
Norte:	Con lote 03 en 16.32 m.
Sur:	Con Av. 24 de Mayo en 16.30 m.
Este:	Con Flavia Cristina Maldonado Delgado en 27.02 m.
Oeste:	Con lote 05 en 27.10 m.
LOTE 05.	
Superficie:	442.53 m ² .
Norte:	Con lote 02 en 16.32 m.
Sur:	Con Av. 24 de Mayo en 16.30 m.
Este:	Con lote 04 en 27.10 m.
Oeste:	Con lote 06 en 27.18 m.
LOTE 06.	
Superficie:	443.87 m ² .
Norte:	Con lote 01 en 16.32 m.
Sur:	Con Av. 24 de Mayo en 16.30 m.
Este:	Con lote 05 en 27.18 m.
Oeste:	Con Oswaldo Toapanta en 15.00 m, en 6.53 m, y con Stephen Michael Keating en 5.74 m.



Artículo 2.- La peticionaria deberá cancelar la tasa por la aprobación del fraccionamiento, misma que asciende a: USD.



136.47; así como el monto correspondiente a participación municipal, esto es: USD. 10235.10. 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 Huamboya a los diecisiete días del mes de marzo del año dos mil veinticinco (17/03/2025).

Dr. Miguel Antonio Zambrano Escobar.

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE HUAMBOYA.

Unidos por Huamboya

GAD MUNICIPAL
Huamboya
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Elaboración y revisión:

PROCURADOR SÍNDICO.

Página 8 de 8



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

Dr. MIGUEL
Zambrano
ALCALDE 2023 - 2027