



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA GENERAL



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. 0004-2024

ING. DARWIN ENRIQUE AZES LLUMITAXI
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 225 especifica cuáles son los organismos y dependencias que comprenden el sector público, determinando en el numeral 2 a las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "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 le sean atribuidas en la Constitución y la ley...".

Que, el Artículo 227 Ibídem, establece: "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 Art. 253 de la Carta Magna indica que: "Cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por la alcaldesa o alcalde y las concejalas y concejales elegidos por votación popular, entre quienes se elegirá una vicealcaldesa o vicealcalde. La alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente. En el concejo estará representada proporcionalmente a la población cantonal urbana y rural, en los términos que establezca la ley";

Que, el artículo del mismo cuerpo legal prescribe que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: Numeral 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...). Numeral 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales (...);

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en lo pertinente señala: Son funciones del



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO

Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA GENERAL



gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...) literal c) 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 artículo 55 *Ibidem*, en lo pertinente señala que son competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal en el literal b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...);

Que, el Art. 424 del COOTAD dice: "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 *Ibidem* expresa: " El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**

Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA GENERAL



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 podrá considerarse como parte perjudicada.

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana."

Que, el Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), hace referencia a la superficie mínima de los predios: "Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos;

Que, el Art. 479 del COOTAD, se refiere a las transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades, cuyo enunciado jurídico dice textualmente: "Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse. En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal";

Que, el Concejo Municipal en uso de su atribución legal contemplada en el literal e) del art. 57 del COOTAD, mediante la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2019-2023) y



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO

Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA GENERAL



la Formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (2020 – 2032), aprobó en dos debates en las fechas 07 y 10 de septiembre del 2021 y fue sancionada el 17 de septiembre del 2021.

Que, el Artículo 176 de la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2019-2023) y la Formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (2020 – 2032) establece los requisitos para subdivisiones urbanas.

Que, el artículo 177 de la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2019-2023) y la Formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (2020 – 2032), establece: "La instancia técnica municipal de planificación emitirá el informe técnico en el término máximo de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe fuere negativo, deberán señalarse las razones y las recomendaciones correspondientes mediante el Sistema.

El informe técnico tendrá validez de dos años a partir de la fecha de su emisión.

En base del informe técnico, procuraduría síndica se encargará del trámite jurídico administrativo, elaborará el respectivo informe legal en el término de diez (10) días laborables, y de ser el caso redactará la minuta de transferencia de las áreas comunales a favor del GAD Municipal.

Amparada en los informes técnico-jurídico favorables, el/la Alcalde/sa del Cantón, autorizará el fraccionamiento del inmueble, mediante los formularios de subdivisión que para el efecto deberán contener todos los datos técnicos de los lotes de terrenos fraccionados a consecuencia de la subdivisión.

Los proyectos de subdivisión mayores a 10 lotes dentro de la zona urbana, deberán sujetarse a las normas y tramites de Urbanización y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos. El urbanizador construirá y entregará sin costo al GADM-GP las redes de infraestructura."

Que, el numeral 1 del artículo 185 de la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2019-2023) y la Formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (2020 – 2032), indica que: "En subdivisiones urbanas de un predio por herencia, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación del sector incluyendo el área que se reserva el propietario, pero en ningún caso será menor a 160,00m² con 8 metros de frente, así como en las donaciones entre familiares cuyo grado de parentesco vaya desde el primero al tercero de consanguinidad por no existir lucro, se exigirá que los lotes tengan las longitudes y dimensiones antes citadas;

Que, el Señor **ROLANDO FELIPE ERREYES SUAREZ**, es dueño y propietario de un lote de terreno ubicado en la Lotización Juan Jiménez de la Parroquia



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**

Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA GENERAL



Gonzalo Pizarro, Cantón Gonzalo Pizarro, provincia de Sucumbíos, que fue adquirido mediante escritura de **COMPRAVENTA**, celebrada en la Notaría Primera del cantón Gonzalo Pizarro, el 23 de enero del año 2017 e inscrita el 24 de enero del año 2017, cuyos linderos y más datos se encuentran en el certificado de la propiedad 010363;

Que, el predio se encuentra ubicado en el sector **Urbano** de la Lotización Juan Jiménez. Parroquia Gonzalo Pizarro cantón Gonzalo Pizarro y esta situación se encuentra detallada en los planos e informe de planificación, los lotes resultados del fraccionamiento cumplen con el frente mínimo y las áreas permitidas para esta clase de trámites;

Que, el señor Rolando Felipe Erreyes Suarez, presenta su petición el 06 de octubre de 2023, en el cual solicitan la revisión y aprobación de los planos para el fraccionamiento de la propiedad mismo que se encuentra ubicado en la Lotización Juan Jiménez, Parroquia Gonzalo Pizarro cantón Gonzalo Pizarro;

Que, mediante memorando Nro. GADMCGP-DP-2022-1938-M, de fecha 18 de diciembre de 2023, suscrito por el Arquitecto Vicente Alfonso Portilla Sagal, en calidad de Técnico de Ordenamiento Territorial y Catastros, anexa el informe de fraccionamiento Nro. 019-TOTC-GADMCGP-2023 y referente a la **CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS COMUNALES O VERDES EN SUBDIVISIONES RURALES** – en el caso de subdivisiones rurales, no entregarán a favor del GADM la contribución de áreas verdes y comunales previsto en el artículo 424 del COOTAD. Pero deberán pagar un valor equivalente al 20% de una RBU por concepto de servicios administrativos. En el caso de este predio **NO APLICA** por tratarse de un predio URBANO y es parte de la Lotización Juan Jiménez que en su momento ya contemplo las áreas verdes en la primera división y en este caso se trata de un trámite de SUBDIVISIÓN URBANA como lo determina la “Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032” en el (...) Art. 175. – Subdivisiones urbanas, por lo que recomienda se continúe con el trámite respectivo para a la aprobación mediante resolución administrativa;

Que, mediante memorando Nro. GADMCGP-PS-2023—0005-M, de fecha 08 de enero de 2024, suscrito por el Abg. Gustavo Adolfo Luna Román, Procurador Sindico Encargado, en el que se recomienda siga con el proceso de autorización del fraccionamiento del inmueble de propiedad del señor Rolando Felipe Erreyes Suarez.

Que, mediante memorando Nro. GADMCGP-DP-2024-0021-M, de fecha 10 de enero de 2024, suscrito por el Ing. Santos Daniel Eras Guerrero, Director de Planificación, emitió informe técnico Nro. 019-TOTC-GADMCGP-2023, de fecha 18 de diciembre del 2023, en el que indica que es factible realizar la aprobación del fraccionamiento del señor Rolando Felipe Erreyes Suarez, ya que cumplen con la normativa planteada a través de la ordenanza que aprueba



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA GENERAL



la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2019-2023) y la Formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020-2032; a fin de que se emita la respectiva resolución y continuar con el proceso de Ley;

En uso de las atribuciones y facultades que me otorga la Constitución de la República del Ecuador, los artículos 472, 59 y 60 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):

RESUELVO:

Art. 1.- Autorizar el fraccionamiento de propiedad del señor Rolando Felipe Erreyes Suarez, propietario del inmueble ubicado en el sector **urbano** Lotización Juan Jiménez, Parroquia Gonzalo Pizarro cantón Gonzalo Pizarro, Provincia de Sucumbíos. El cuadro que encontramos a continuación lo determina, ubicación, situación e identificación del inmueble e individualización de acuerdo al fraccionamiento del predio, detallando linderos y superficie:

DETALLE DEL PREDIO

Representante		Sr. Erreyes Suarez Rolando Felipe. C.C. 070094352-5		
UBICACIÓN	ZONA		Calles:	Calle Sin Nombre
	URBANA	RURAL	Clave catastral:	2102520202007005000
	X		Ubicación	Parroquia Gonzalo Pizarro, Lotización Juan Jiménez.
N.º DE LOTES A SUBDIVIDIR		2		

Cuadro de linderos y dimensiones de acuerdo a la Escritura publica	
NORTE	Con Los Lotes Nro. 03 y el lote Nro. 04 en: 34,00 metros.
SUR	Con el Lote Nro. 06 Área Verde en: 34,00 metros.
ESTE	Con la Calle Sin Nombre en: 58,30 metros.
OESTE	Con los Lotes Nro. 09 - 08 - 07 y en el lote Nro. 06 en: 58,30 metros.
Área = 1982,20 m2	

CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO GENERAL

Coordenadas del área de acuerdo a la Escritura Publica		
Nro.	Norte	Este



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA GENERAL



P1	Y = 10001932.63	X = 235594.28
P2	Y = 10001950.95	X = 235622.93
P3	Y = 10001901.67	X = 235654.08
P4	Y = 10001883.35	X = 235625.43

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES DE LOS LOTES PROYECTADOS					
LOTE	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	Área (m²)
5	Con el Lote Nro. 03 en: 18,00 metros,	Con el Lote Nro. 10 en: en: 34,00 metros.	Con la Calle Sin Nombre en: 29,15 metros,	Con el Lote Nro. 09 en: 15,00 metros,	991,10
	Con el Lote Nro. 04 en: 16,00 metro			Con el Lote Nro. 08 en: 14,15 metros,	
10	Con el Lote Nro. 05 en: en: 34,00 metros.	Con el Lote Nro. 06 Área Verde en: en: 34,00 metros.	Con la Calle Sin Nombre en: 29,15 metros,	Con el lote Nro. 08 en: 0,85 metros	991,10
				Con el lote Nro. 07 en: 15,00 metros.	
				Con el lote Nro. 06 Área Verde en: 13,30 metros	
ÁREA TOTAL DE LOTES PLANIFICADOS					1982,2

CUADRO DE COORDENADAS DEL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

Coordenadas Lote Nro. 05 y 10		
Nro.	Norte	Este
P1	Y = 10001932.63	X = 235594.28
P2	Y = 10001950.95	X = 235622.93
P3	Y = 10001926.31	X = 235638.50
P4	Y = 10001901.67	X = 235654.08
P5	Y = 10001883.35	X = 235625.43
P6	Y = 10001907.99	X = 235609.86

De acuerdo a la zonificación de uso y ocupación del suelo, el bien inmueble obedece al Polígono de Intervención Territorial "3", de acuerdo a la



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA GENERAL



zonificación establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Gonzalo Pizarro, con las siguientes características:

Código zonificación	PIT	Uso Principal	Loteamiento			Altura de edificación	COS		Forma de Ocupación y Retiros						
			Lote mínimo (m ² .)	Frente mínimo (m.)	Relación frente-fondo		Nro. de pisos	Altura (m.)	PB (%)	Total (%)	Código tipo	Frontal (m.)	Lateral 1 (m.)	Lateral 2 (m.)	Posterior (m.)
R452-40A	03	Residencial	450	12	1:3	2	6	40	80	A	3	3	3	3	0

Art. 2.- Disponer que el propietario el señor Rolando Felipe Erreyes Suarez, proceda a protocolizar la presente Resolución Administrativa e inscriba en el Registro de la Propiedad, en cumplimiento de lo que dispone el Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 3.- Se dispone que el señor Rolando Felipe Erreyes Suarez, cumpla con las recomendaciones dispuestas por la dirección de Planificación.

Art. 4.- El presente expediente de fraccionamiento, archívese en la Secretaría General; Notifíquese, publíquese y cúmplase.

Dado y firmado en el Palacio Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro, a los dieciocho días del mes de enero del año dos mil veinticuatro.


Ing. Darwin Azes Llunitax
ALCALDE

