

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO

ACTA N°026- 2022-CGADCN

SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA, CELEBRADA EL VEINTE DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIDÓS.

En la ciudad de Guayzimi, cantón Nangaritza, provincia de Zamora Chinchipe, siendo las 14H00 del veinte de junio de dos mil veintidós; en el salón legislativo, previa convocatoria, se instala en sesión ordinaria, el cabildo del gobierno autónomo descentralizado del cantón Nangaritza, bajo la dirección del ingeniero Fredy Armijos Pérez, alcalde del cantón; y con la asistencia de los señores concejales Mario Chuinda, Maritza Rodríguez, Darwin Tapia, César Tibi y Evaristo Uwijin. Están presentes el Arq. René Medina, director de planificación; economista Elizabeth Jaya, directora financiera; ingeniero Wilson Quinche, director de obras públicas; y, el doctor Cecil Salinas, procurador síndico. Actúa como secretario el doctor Omar Aponte Duarte. Seguidamente se da lectura al Orden del Día, que es el que a continuación se detalla: **1.** Constatación del Quórum; **2.** Instalación de la Sesión, por parte del ingeniero Fredy Armijos Pérez, alcalde del GAD del Cantón Nangaritza; **3.** Aprobación del orden del día; **4.** Aprobación del acta de sesión ordinaria de fecha 13 de junio de 2022; **5.** Resolución de aprobación del anteproyecto de urbanización de la señora Carmen Faviola Zhiñin Quezada, que consiste en el amanzanamiento, loteamiento y trazado vial, ubicado al noreste de la ciudad de Guayzimi, en las calles 12 de octubre, entre la Calle 1 hasta la Calle 3; el área total es de 12,962.14 m², equivalente a 1.29 hectáreas; **6.** Clausura.

DESARROLLO DE LA SESIÓN:

1. Constatación del Quórum. - Constatado el quórum por secretaría, están presentes en el salón legislativo todos los miembros del concejo que fueron convocados, con lo cual existe el quórum reglamentario para poder realizar la sesión.

2. Instalación de la Sesión por parte del ingeniero Fredy Armijos Pérez, alcalde del GAD del Cantón Nangaritza. - Saludando a los señores concejales, directores departamentales; reiterando su nota de pesar al concejal Darwin Tapia, por la irreparable pérdida de su hermano; agradeciendo por su presencia, el señor alcalde instala la sesión.

3. Aprobación del orden del día. - A consideración del cabildo el orden del día; sin nada que agregar ni objetar, el mismo se aprueba por unanimidad.

4. Aprobación del acta de sesión ordinaria de 13 de junio de 2022.- Puesta a consideración del cabildo, sin nada que observar, el acta se aprueba por unanimidad.

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO

5. Resolución de aprobación del anteproyecto de urbanización de la señora Carmen Faviola Zhiñin Quezada, que consiste en el amanzanamiento, loteamiento y trazado vial, ubicado al noreste de la ciudad de Guayzimi, en las calles 12 de octubre, entre la Calle 1 hasta la Calle 3; el área total es de 12,962.14 m², equivalente a 1.29 hectáreas. – El señor alcalde señala, compañeros concejales, se les ha hecho llegar el pedido de la señorita Carmen Zhiñin Quezada, donde solicita que se eleve a sesión de concejo municipal el tratamiento del informe técnico del departamento de planificación, que se le apruebe el anteproyecto de urbanización y se emita una certificación que le permita continuar con los trámites legales para contratación de los estudios complementarios para la aprobación definitiva de la urbanización ubicada en la zona urbana de la cabecera cantonal; se ha pedido por parte del departamento de planificación, así como también del asesor jurídico los informes correspondientes ante el requerimiento de la señorita, está a consideración de ustedes; quiero pedirle al arquitecto René, para que nos haga conocer de manera sintetizada el tema de este proyecto y posteriormente al doctor Cecil Salinas en el tema legal. El arquitecto René Medina, director de planificación, en uso del espacio, luego de saludar expone, dando cumplimiento al oficio con fecha 18 de abril del año 2022 se inserta la sumilla del señor alcalde al departamento de planificación, firmada por la señorita Carmen Zhiñin Quezada como propietaria de un área de terreno que solicita que se eleve a sesión de concejo para poder continuar con el proyecto en los trámites correspondientes; señores concejales y señor alcalde, anteriormente ya se revisó, ya se emitió una resolución de este proyecto, concretamente con fecha 24 de septiembre del año 2020, se realizó la sesión que se trató ya este tema la aprobación del anteproyecto y en esta misma resolución Nro. 032 del 2020, se resuelve en el Art. 1 aprobar el anteproyecto de urbanización de la señorita Carmen Faviola Zhiñin Quezada; en el Art. 2 el concejo le da a la propietaria un tiempo de 180 días para que presente el proyecto complementario, como son los estudios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público; en este Art. 2 dice, de no cumplirse en el plazo señalado, la aprobación realizada quedará sin efecto; por tal motivo ya se ha pasado aproximadamente dos años desde esta fecha y no se ha cumplido por parte de la señora con todos los estudios complementarios que se está exigiendo; en meses anteriores ya fuera de esos 180 días, ya había presentado los documentos, los estudios complementarios de la empresa eléctrica, de CNT, aprobados con la viabilidad técnica y los estudios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial por parte de la unidad respectiva de aquí del municipio, donde ya dan la viabilidad técnica; entonces para poder dar continuidad a esos estudios tenemos que nuevamente aprobar por parte del concejo al anteproyecto para que pueda continuar; dando un resumen del proyecto que anteriormente ya se realizó, es una área de 1.29 has. que de acuerdo al plan de uso y gestión del suelo se cumple con los parámetros de diseño de la urbanización; en este caso el área útil, netamente de lotes, corresponde a 7,974.30 m² equivalente a 0.797430 has. que corresponde al 61.52% del área total del terreno; el área de vías del proyecto corresponde a 3,623.09 m² que corresponde a 27.95% del área total del terreno; el área comunal y área verde del proyecto, este terreno va a ser administrado posteriormente, una vez que esté aprobado, por la municipalidad, tiene un área de 1,364.75 m² equivalente al 17.11% del área útil; la propuesta consta de 28 lotes, de los cuales 27 son



SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO

para el propietario y un lote de 1,364.75 m² será para la municipalidad de acuerdo al Art. 424 del COOTAD destinados para el área verde y para el área comunal; dentro del informe yo he hecho llegar los croquis y ahí se indica el terreno que está definido para el municipio; además se ha hecho llegar el informe, los cuadros de áreas, las áreas de cada uno de los lotes que son parte de la propuesta y se pide que por parte del área técnica la viabilidad correspondiente para que pueda continuar con los trámites legales; entonces señor alcalde y señores concejales, como inicialmente les dije esto ya se aprobó y como ya pasaron los 180 días que se le dio entonces nuevamente estamos tratando de que se le dé una nueva fecha, un nuevo tiempo para que pueda presentar los estudios complementarios; hasta ahí mi intervención señor alcalde. Seguidamente interviene el doctor Cecil Salinas, procurador síndico, de inmediato a su saludo expone, en relación al tema, el punto del orden del día, como ya lo manifestó el señor director de planificación, en el 2020, en el mes de septiembre, ya se resolvió respecto del tema; pero en atención al pedido que realiza la señorita Carmen Zhiñin con el afán de continuar con el proceso administrativo de tratar de legalizar, de cumplir con los parámetros legales a efectos de continuar con el proyecto urbanístico, creo que es fundamental también que el municipio o el concejo resuelva autorizar nuevamente, porque la resolución con la cual autorizaba el trámite ya caducó, se le concedió seis meses y hasta la fecha ha culminado el plazo; sin embargo la peticionaria nuevamente lo realiza con la finalidad de rehabilitar el trámite, creo que el concejo municipal, en atención a lo que dispone, principalmente lo que dispone la ley orgánica de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, en cuanto tiene que ver al proceso de habitación del suelo, en cuanto tiene que ver a las obligaciones de los propietarios del suelo; le corresponde cumplir con ciertas obligaciones, con ciertos lineamientos que determina la ley, como es financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico, es uno de estos, la necesidad de ella que tiene de hacer aprobar los estudios, los proyectos para poder luego continuar con el trámite de hacer aprobar definitivamente la urbanización; entonces en ese sentido señor alcalde, el concejo debería resolver nuevamente en el mismo sentido de la Resolución Nro. 032 del 24 de septiembre de 2020 autorizando para que la peticionaria continúe con el trámite de realizar los estudios y diseños de los diferentes servicios que tiene que proveer, que tiene que cumplir ese terreno para que sea elevado a la categoría o tenga la solvencia para ser un programa de urbanización; eso nomás señor alcalde. El señor alcalde le agradece y abre el espacio de análisis sobre el particular, pero antes el señor alcalde consulta al procurador y al arquitecto, si hoy se aprueba y si nuevamente en 180 días no cumple, ¿qué pasa? El procurador responde que se debería incluir una disposición bastante estricta para que cumpla, porque en realidad el concejo no puede estar resolución tras resolución haciendo lo mismo o en su defecto, no sé si el director de planificación sabe en cuánto tiempo ella podrá ya cumplir con ese requerimiento para que de una vez se resuelva en función de eso y ya no tener que volver a resolver nuevamente, que se la comine principalmente a la peticionaria lo realice dentro de los 180 días; el arquitecto René Medina señala, en cuanto a lo que yo tengo conocimiento que han llegado los documentos de viabilidad y aprobación de todos los estudios complementarios, ya los tiene, ya los presentó igual con oficio respectivo, no se le dio paso porque ya estaba caducada la fecha de aprobación del anteproyecto que se le dio los seis meses;



SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO

entonces ahora yo pienso que con esta resolución que tomen ustedes, la decisión se le puede dar un tiempo máximo de tres meses, porque ya tiene la información. El concejal **Mario Chuinda** consulta, en este caso, si la señora ya tiene la viabilidad técnica, ¿qué tiene que hacer en este momento si nosotros aprobamos la resolución, pero ahora qué tiene que hacer en esos tres meses? ¿Hacer el levantamiento de todos los estudios o presentar un diseño? El arquitecto René Medina responde, presentarlos con oficio dirigido al señor alcalde; el concejal Mario Chuinda dice, eso sería todo, ella tiene todos los estudios ya hechos, simplemente con esta aprobación se le da ese plazo para que ella pueda legalizar mediante un oficio. El señor alcalde explica todo lo que requiere la peticionaria para poder enajenar esos lotes. Abierto el espacio de debate, interviene el **concejal Darwin Tapia**, que manifiesta, en primera instancia quisiera agradecer a usted especialmente señor alcalde y con todos mis compañeros que se solidarizaron con la calamidad doméstica que tuvimos con el fallecimiento de uno de mis hermanos y agradecerles de todo corazón a cada uno de ustedes, muchísimas gracias por todo; quienes hemos pasado ya por este dolor por la pérdida de un ser querido, sabemos el dolor que uno se atraviesa; bueno, en cuanto al tema, sobre este punto, yo creo que la sugerencia que usted acabó de manifestar, muy bien hecha la pregunta, porque ya en el 2020 se aprobó, se le autorizó a la señora para que siga con los trámites correspondientes, ahora otra vez está en análisis ese punto y creo que vamos a autorizar obviamente, porque según el compañero director de planificación manifiesta que ya tiene los documentos pertinentes para la previa autorización; entonces lo que si sería también como manifestó usted señor alcalde, poner, no sé, alguna cláusula, para que ella ya pueda ejecutar esos proyectos, si no otra vez vuelta al seno del concejo, otra vez tratar ese punto, deberían ustedes como técnicos ver cómo se podría hacer de la mejor manera para que la señora tenga el tiempo factible de poder realizar ya ese proyecto, ya no tener que en el seno del concejo volver a tratar ese punto; eso nomás señor alcalde. Inmediatamente hace uso de la palabra la **concejala Maritza Rodríguez**, que después de saludar expone, yo tengo algunas inquietudes referente al punto del orden del día; en verdad no recuerdo muy bien el análisis que se hizo en primera instancia en el año 2020 a este proyecto de urbanización; nosotros hemos venido aprobando proyectos de urbanización y jamás creo hemos topado esos temas con servicios básicos; recuerdo compañeros en esos proyectos que últimamente también aprobamos porque la ley es para todos, si ya tienen los servicios básicos, eso no lo tienen, no recuerdo muy bien, que aprobamos a lo mejor sin contar esos parámetros o no sé si las comunidades cuentan con servicios básicos, por un lado; por otro lado, el Art. 470 del COOTAD es claro en manifestar que dice que se debe dotar de la infraestructura básica y vías de acceso, que el propietario en este caso, la que está haciendo el requerimiento debe dotar; ahora no sé por qué nosotros nos anticipamos a un anteproyecto, si aún no...o quién va a aprobar los estudios o la infraestructura básica, nosotros o qué técnico va a aprobar, porque aquí dice, el gobierno autónomo descentralizado, en este caso el concejo municipal es quien aprueba este proyecto con todos estos estudios si no me equivoco, si me hace entender ese artículo; ahora, si aprobamos solo el anteproyecto y con la salvedad de que a lo mejor presentará, no presentará, que no se sabe si presentará en esta administración o cuándo lo presentará, no sé hasta cuánto estamos haciendo al menos legalmente las cosas de la mejor manera; esas son al menos mis inquietudes y una vez que el dueño, en



SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO

este caso dote de la infraestructura básica; yo me pregunto, no sé si a lo mejor me equivoque y ahí sí quiero a los técnicos que me ayuden a corregir, por ejemplo el sistema de agua potable o de la red o cómo se va a hacer, quién va a hacer el cobro después, o sea el municipio, no lo sé, ese es el vacío que yo tengo en este momento, si el dueño o cualquiera de nosotros implementamos este proyecto, sabemos que la ley nos exige o nosotros basándonos en la autonomía y basándonos a lo mejor en el sector, nos encontramos que esta ley es claro de manera general, que no tiene nada que ver con otras ciudades más grandes, como por ejemplo, Loja, Cuenca, Guayaquil, Quito, que allá a lo mejor si se puede exigir a rajatabla lo que dice la ley, no sé aquí nosotros en nuestra zona, porque si nosotros aprobamos en este momento esto, se van a venir para el resto de proyectos que tienen que presentar con todos estos proyectos en verdad como dice el Art. 470; esa es mi inquietud compañeros que yo la tengo, por qué no aprobamos este proyecto, si ya se conoce que se tiene listo los demás proyectos, aprobémosle con todo, por qué aprobamos por fases? El señor alcalde le concede el espacio al arquitecto René Medina para que responda y aclare las inquietudes planteadas por la concejala Maritza; **el arquitecto René Medina indica**, dando contestación a la señora concejala; en primera instancia sobre los proyectos de urbanización, debemos tener en cuenta que son dos tipos de urbanizaciones diferentes, esta es netamente de la señora, es un proyecto particular, porque lo que quiere ella es vender a lo posterior, a comercializar los terrenos, mientras que las urbanizaciones de las comunidades es otro destino, es algo de interés social para poder vivir, hacer su vivienda y mejorar la calidad de vida de cada una de las comunidades; entonces son dos proyectos muy diferentes; como les dije, en éste es netamente comercial que irá vendiendo los lotes, sería la diferencia entre las dos urbanizaciones; en cuanto a los estudios, la aprobación de los estudios ya vienen aprobados por las instituciones rectoras, en este caso, el estudio de energía eléctrica y alumbrado público, viene aprobado por la empresa eléctrica, CNT en lo que es la parte de telecomunicaciones, la unidad de agua potable de la institución aprueba, da la viabilidad técnica, en cuanto a lo que es alcantarillado y en cuanto a lo que es agua potable; y todo eso, el estudio de agua potable ya viene con relación al estudio de la ciudad de Guayzimi, es como hacer un empate; todo eso analiza el ingeniero Danilo Poma, y él ya emitió un certificado de viabilidad técnica; lo que ustedes como concejo aprueban es ya el proyecto definitivo incluidos los estudios complementarios, es lo que el concejo aprueba, a base de qué, de los informes de las viabilidades técnicas de las instituciones correspondientes, ese sería el punto final de ese proyecto en cuanto a lo que es estudios; el concejo lo aprueba, el anteproyecto que estamos ahorita analizando es previo, antes del final, para que pueda presentar los estudios complementarios necesitamos que todo el anteproyecto que consiste en el amanzanamiento, en la forma de los lotes, áreas, se le dé el primer paso de aprobación; con eso la señora contrata los estudios a los técnicos respectivos y hace aprobar en las instituciones respectivas, en este caso ya los tiene de lo que yo tengo conocimiento; eso es la viabilidad que se está realizando ahora. El señor alcalde le agradece y le concede la palabra al procurador síndico; el doctor Salinas manifiesta, en relación al tema, la duda que genera la señora concejala, en realidad tiene mucha razón, la ley es a veces creada para las grandes ciudades donde hay bastante dinero y quienes son dueños de los terrenos tienen dinero para dotar como dice el COOTAD, dotar de los servicios básicos y la infraestructura, pero

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO

en el caso de nuestro territorio realmente no existe esa posibilidad, dotar de todos esos servicios demandaría de un capital enorme; en todo caso la municipalidad lo que en este momento está haciendo es aprobar un anteproyecto, dando viabilidad al anteproyecto que ha presentado la señorita Zhiñin, de aquí una vez que ella presente todos los estudios se aprobará el proyecto, ahí sí se tendría que hacer otro análisis, la ley dice que tendrá que tener los servicios básicos y no sé si en eso pueda cumplir, pero ahí está la actividad de los concejales, la decisión de ustedes señores concejales para decidir lo que se pueda decidir en función de los recaudos al momento de decidir; la pregunta es bien hecha, la pregunta tiene su razón y yo si debo indicar que la situación en nuestro medio es bastante diferente, entonces se debería cuando ya tengamos que resolver al respecto se tendría adoptar las decisiones debidamente motivadas a fin de justificar la no implementación de estos servicios que a lo mejor no creo que vaya ella a hacer el tendido de redes, las acometidas de agua, de lo que es sistema eléctrico, sistema telefónico, lo que comprende todos los servicios básicos; en todo caso señores concejales ahorita lo que estamos es dando una viabilidad para que la propietaria continúe y con el proceso ya aprobar los diseños de los planos de estos servicios básicos; eso nomás señor alcalde. El señor alcalde le agradece e indica, sí, en verdad, ya como dije inicialmente para que la señora pueda vender la ley es clara, tiene que tener todos los servicios realizados, si ella construye las obras básicas, el municipio no las cobra, el municipio lo que cobra es por el servicio que va a dar del agua potable, el alcantarillado, eso nada más va a cobrar el municipio, el resto por las obras ya no se cobra, porque eso la dueña o el dueño, dice te vendo este lote, te vale tanto con servicios, y te cuesta tantos sin servicios; está en función de eso, el costo de los lotes, que sale lo mismo, no hay ningún problema, porque al final el que paga es el dueño del lote; en ese sentido lo que ahorita estamos aprobando es el anteproyecto para que ella pueda seguir con la aprobación ya de los proyectos de agua potable y alcantarillado, proyectos eléctricos, todo lo que corresponde de acuerdo a la ley y cuando ya tenga todo ella listo, aprobado, entonces ahí ya viene la otra etapa, la última etapa es la entrega ya de las escrituras públicas, que solamente se permite cuando tenga construido si no me equivoco es el 70% de las obras, ahí ya se puede permitir las escrituras; dicho esto, el señor alcalde dispone que se dé lectura al borrador de resolución que se ha preparado para el efecto, terminada la lectura se hacen los ajustes necesarios, que el plazo a otorgarse sea de noventa días y que se suprima el Art. 3; con esto se procede a tomar votación para su aprobación o no; la votación es como sigue: concejal Mario Chuinda, con los análisis emitidos, mi voto a favor; concejala Maritza Rodríguez, aprobado; concejal Darwin Tapia, aprobado; concejal César Tibí, aprobado; concejal Evaristo Uwijin, aprobado; señor alcalde, con las observaciones y recomendaciones aprobado. Por unanimidad el concejo resuelve: **aprobar el anteproyecto de urbanización de la señora Carmen Faviola Zhiñin Quezada, que consiste en el amanzanamiento, loteamiento y trazado vial, ubicado al noreste de la ciudad de Guayzimi, en las calles 12 de octubre, entre la Calle 1 hasta la Calle 3; el área total es de 12,962.14 m², equivalente a 1.29 hectáreas;** para ello emite la RESOLUCIÓN NRO. 015-CGADCN-2022, que textualmente se transcribe su contenido:

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO

RESOLUCIÓN NRO. 015-CGADCN-2022

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA

CONSIDERANDO:

Que, el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador estipula 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. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 138 reconoce y garantiza la autonomía política, administrativa y financiera a los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el numeral 2 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, menciona que son entidades del sector público: "Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 226 establece 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 Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 238, inciso primero, señala: "Los gobiernos autónomos descentralizados 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";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 240, determina que: "los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos,

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO

provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales";

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, numeral 2) en concordancia con el literal b) del Art. 55 del COOTAD determinan las competencias exclusivas de los gobiernos municipales: Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el literal b) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dentro del ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios: "Solidaridad.- Todos los niveles de gobierno tienen como obligación compartida la construcción del desarrollo justo, equilibrado y equitativo de las distintas circunscripciones territoriales, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos. En virtud de este principio es deber del Estado, en todos los niveles de gobierno, redistribuir y reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades entre circunscripciones territoriales; garantizar la inclusión, la satisfacción de las necesidades básicas y el cumplimiento del objetivo del buen vivir."

Que, el artículo 5 Ibídem establece "Autonomía. - La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional. La autonomía política es la capacidad de cada gobierno autónomo descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial. Se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad; las facultades que de manera concurrente se vayan asumiendo; la capacidad de emitir políticas públicas territoriales; la elección directa que los ciudadanos hacen de sus autoridades mediante sufragio universal, directo y secreto; y, el ejercicio de la participación ciudadana. La autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo previsto en la Constitución y la ley..."

Que, el literal c) del artículo 6 Ibídem al referirse al mismo tema manifiesta: "Garantía de autonomía. - Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República. Está especialmente prohibido a cualquier autoridad o funcionario ajeno a los gobiernos autónomos descentralizados, lo siguiente:c) Encargar la ejecución de obras, planes o programas propios a organismos extraños al gobierno autónomo descentralizado competente..."

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO

Que, el inciso penúltimo y último del artículo 6 *Ibíd*em preceptúan que la inobservancia de cualquiera de estas disposiciones será causal de nulidad del acto y de destitución del funcionario público responsable en el marco del debido proceso y conforme el procedimiento previsto en la ley que regula el servicio público, sin perjuicio de las acciones legales a que hubiere lugar; y, en caso de que la inobservancia de estas normas sea imputable a autoridades sujetas a enjuiciamiento político por parte de la Función Legislativa, ésta iniciará dicho proceso en contra de la autoridad responsable;

Que, el artículo 7 *Ibíd*em, menciona: "Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones..."

Que, el literal a) del artículo 57 *Ibíd*em, al referirse a las atribuciones del concejo municipal dice: "El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones."

Que, de acuerdo con el literal x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, es atribución del Concejo Municipal regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que, el artículo 323 *Ibíd*em, manifiesta: "Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello."

Que, el Art. 424 *ibíd*em, señala "Área verde, comunitaria y vías.- 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



SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO

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"

Que, el Art. 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que dentro de las atribuciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, de manera exclusiva le corresponde el control sobre el uso y distribución del suelo en el cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial, racionalizarán las intervenciones en su territorio, orientando el proceso urbano y territorial del cantón para lograr un desarrollo armónico sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su espacio físico, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes;

Que, el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica: 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. 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 podrán considerarse como parte perjudicada;

Que, el Art. 479 ibídem, menciona: Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades. - 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, verde y comunal, 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 Art. 49 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina en qué consiste las Unidades de Actuación Urbanística y establece que son: las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO

Que, el Art. 50 íbidem señala: "Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística. Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios: **1.** Ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público. **2.** Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico. **3.** Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención. En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el distrito o municipio puede imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística. El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el registro de la propiedad por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. La inscripción de las cargas será cancelada cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano reciba la urbanización terminada

Que, mediante Oficio S/N, suscrito por la Mag. Carmen Faviola Zhiñin Quezada, de fecha 14 de septiembre de 2020, dirigido al ingeniero Fredy Armijos, alcalde del cantón Nangaritza, en su parte pertinente textualmente señala: Así mismo, **SOLICITO QUE SE ELEVE A SESIÓN DE CONSEJO MUNICIPAL EL TRATAMIENTO DEL INFORME TÉCNICO DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN PARA QUE SE ME APRUEBE EL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN, Y EMITA UNA CERTIFICACIÓN,** que me permita continuar con los trámites legales para la Contratación de los Estudios Complementarios, para la Aprobación definitiva de la Urbanización ubicada en la zona urbana de la cabecera cantonal;

Que, mediante Oficio N° 0216 – GADCN –GPT-2020, de fecha Guayzimi, 15 de septiembre de 2020, suscrito por el arquitecto René Medina A, Director de Gestión de Planificación Territorial, dirigido al ingeniero Fredy Armijos, alcalde del cantón Nangaritza, adjuntó el informe técnico favorable para que se analice y resuelva en el concejo municipal;

Que, con fecha 24 de septiembre de 2020, el concejo municipal mediante RESOLUCIÓN NRO. 032-CGADCN-2020, aprobó el anteproyecto de urbanización de la señorita Carmen Faviola Zhiñin Quezada, respecto del amanzanamiento, loteamiento y trazado vial de los terrenos de su propiedad y se dispuso que la propietaria realice los estudios complementarios para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización en un plazo de 180 días; de no cumplirse el plazo señalado la aprobación realizada quedará sin efecto.

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO

Que, al haber perdido vigencia la RESOLUCIÓN NRO. 032-CGADCN-2020, la señorita Carmen Faviola Zhiñin Quezada, vuelve a retomar el trámite y con Oficio S/N de fecha Guayzimi, 18 de abril de 2022, dirigido al ingeniero Fredy Armijos, alcalde del cantón Nangaritza, en su parte pertinente textualmente señala: Así mismo, **SOLICITO QUE SE ELEVE A SESIÓN DE CONSEJO MUNICIPAL EL TRATAMIENTO DEL INFORME TÉCNICO DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN PARA QUE SE ME APRUEBE EL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN, Y EMITA UNA CERTIFICACIÓN**, que me permita continuar con los trámites legales para la Contratación de los Estudios Complementarios, para la Aprobación definitiva de la Urbanización ubicada en la zona urbana de la cabecera cantonal;

Que, mediante Memorando N° 0125 – GADCN –GPT-2022, de fecha, 09 de mayo de 2022, suscrito por el arquitecto René Medina A, Director de Gestión de Planificación Territorial, dirigido a la señora Flor Jiménez Cordero, alcaldesa subrogante del cantón Nangaritza, en su parte pertinente manifiesta...Con la finalidad de dar cumplimiento a la sumilla insertada en el oficio sin número, con fecha 18 de abril de 2022, solicitada por la Sra. Carmen Faviola Zhiñin Quezada, en la que solicita se eleve a sesión del concejo municipal el tratamiento del informe técnico del ANTEPROYECTO de Urbanización en su propiedad, ubicada en la ciudad de Guayzimi; adjunto al presente el Informe técnico para que se exponga al Concejo Municipal para su análisis y visto bueno del Anteproyecto, de esta manera permitir continuar con los trámites respectivos; para su aprobación definitiva del antes mencionado trámite;

Que, la Dirección de Gestión y Planificación Territorial, mediante Informe Nro. 022-GPT-2022, concluye que el proyecto cumple con la normativa vigente, como es COOTAD, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Nangaritza, aprobado por la municipalidad el 29 de junio de 2021; cumple con los parámetros de diseño contemplado en el Plan de Ordenamiento Territorial Urbano de la ciudad de Guayzimi-POUGS, faltaría por realizar las conexiones domiciliarias del alcantarillado sanitario a cada uno de los lotes propuestos;

Que, en el informe técnico antes citado, se recomienda: "Con lo expuesto anteriormente y basándose a las normas legales correspondiente y atribuciones del GAD Municipal de Nangaritza, EXPONGO EL INFORME FAVORABLE, y recomiendo a través del concejo municipal se permita la aprobación del ANTEPROYECTO de urbanización de la Sra. Carmen Faviola Zhiñin Quezada, ubicado en la cabecera cantonal de Guayzimi; con la finalidad de que pueda continuar con la elaboración de los estudios de los Servicios Básicos, respectivos;

Que, con Memorando Nro. GADCN-PS-2022-132-M, de fecha Guayzimi, 14 de junio de 2022, dirigido al ingeniero Fredy Armijos, alcalde del cantón, suscrito por el Dr., Cecil Salinas, procurador síndico municipal, emite informe jurídico al respecto, indicando...considerando que tal resolución a la fecha se encuentra caducada, una vez que han transcurrido los 180 días, es necesario que el concejo municipal se pronuncie nuevamente sobre tales hechos a fin de habilitar el plazo estipulado en el artículo 2 de la señalada Resolución, para que continúe con el trámite de aprobación definitiva del proyecto de urbanización;

Que, luego de un análisis profundo de la realidad del cantón Nangaritza, de las normas constitucionales y legales, con base así mismo al contenido del informe técnico y jurídico; el concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Nangaritza:

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO

En uso de sus facultades constitucionales legales y reglamentarias:

RESUELVE:

Art. 1.- Aprobar el **ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA SEÑORA CARMEN FAVIOLA ZHIÑIN QUEZADA**, que consiste en el amanzanamiento, loteamiento y trazado vial; ubicado al noreste de la ciudad de Guayzimi, en las calles 12 de octubre, entre la calle 1 hasta la calle 3; el área total es de 12962.14 m², equivalente a 1.29 hectáreas.

Art. 2.- La propietaria deberá realizar los estudios complementarios para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización: agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, red de telefonía, aprobados legalmente y con las viabilidades respectivas por cada una de las instituciones correspondientes; en un plazo no mayor a noventa días. De no cumplirse el plazo señalado la aprobación realizada quedará sin efecto; para lo cual se solicita a la peticionaria cumplir con el plazo determinado para evitar contratiempos en las actividades planificados por el concejo municipal.

Art. 3.- Notifíquese la presente Resolución a la señora Carmen Faviola Zhiñin Quezada, a los señores y señoras Directoras del GAD Nangaritza; concejales y concejalas, y más dependencias municipales pertinentes para los fines consiguientes de ley;

Art. 4.- Notifíquese y cúmplase.

Es dada en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, el veinte de junio del año dos mil veintidós.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA.
Guayzimi, 20 de junio de 2022. **EJECÚTESE:**

Ing. Fredy Adalberto Armijos Pérez.
ALCALDE DEL CANTÓN NANGARITZA

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión ordinaria del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Nangaritza, el 20 de junio de 2022; y, suscrita por el Ing. Fredy Adalberto Armijos Pérez, alcalde del cantón Nangaritza el 20 de junio de 2022.

Lo Certifico. - La secretaria del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza. - Guayzimi 20 de junio de 2022.

Dr. Víctor Omar Aponte Duarte
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO

6. Clausura. - Agradeciendo la participación en esta sesión a los señores concejales, directores departamentales; y cuando se han abordado todos los puntos del orden del día, el señor alcalde, clausura esta sesión cuando exactamente son las 14H58. Para constancia de lo actuado firman en unidad de acto el señor alcalde y el infrascrito secretario que certifica.



Ing. Fredy Armijos Pérez
Alcalde del cantón Nangaritza

La Presente acta contiene catorce fojas.



Dr. Víctor Omar Aponte Duarte
Secretario del Concejo Municipal



MEMORANDO No. 125- GADCN - GPT- 2022

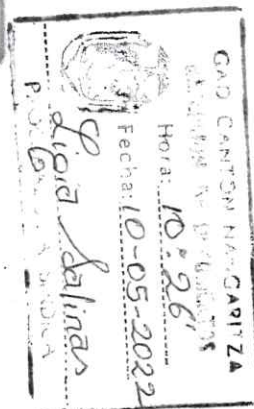
Sra. Flor Jiménez Cordero.

ALCALDE SUBROGANTE DEL GAD DEL CANTON NANGARITZA

ASUNTO: aprobación de anteproyecto de urbanización

FECHA: 09 de mayo 2022

HORA: 15H30



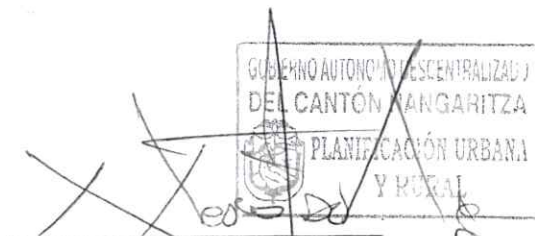
De mi consideración:

Por medio del presente extendiendo un cordial saludo y a la vez hago propicia la ocasión para desearle éxitos en el ejercicio de sus actividades diarias.

Con la finalidad de dar cumplimiento a la sumilla insertada en el oficio sin número con fecha 18 de abril del 2022, solicitada por la Sra. Carmen Faviola Zhiñin Quezada; en la que solicita se eleve a sesión del concejo municipal el tratamiento del informe técnico para que se apruebe el ANTEPROYECTO de Urbanización en su propiedad, ubicada en la ciudad de Guayzimi; adjunto al presente el Informe técnico para que se exponga al Concejo Municipal para su análisis y visto bueno del Anteproyecto, de ésta manera permitir continuar con los trámites respectivos; para su aprobación definitiva del antes mencionado trámite.

Por la favorable atención que se digna dar al presente le anticipo mis sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Arq. René Medina A. DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

VISTO BUENO JURIDICO ELABORAR INFORM CONCEJO MUNICIPAL PARA CONOCIMIENTO Y APROBACION DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACION.

10-05-2022



C.C.- Archivo DGPT Adjunto Informe Técnico y planimetrías

Stamp with date 09/05/2022 and time 17:00, and a signature.





Memorando Nro. GADCN-PS-2022-132-M
Guayzimi, 14 de junio de 2022

Vrto Bueno
Para conocimiento y Revisión
del Consejo Municipal
14-06-2022

PARA: Ing. Fredy Armijos Pérez.
ALCALDE DEL GAD DEL CANTÓN NANGARITZA

ASUNTO: Haciendo llegar Informe Jurídico para aprobación de anteproyecto de lotización de la señorita Carmen Faviola Zhiñin Quezada.

En atención al memorando No. 125-GADCN-GPT-2022 de fecha 09 de mayo de 2022, sumillado por la alcaldesa subrogante, que contiene el informe técnico del anteproyecto de urbanización, solicitado por la señorita Carmen Faviola Zhiñin Quezada, al respecto señalo lo siguiente:

1. El artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador señala 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...".
2. El artículo 227 de la Constitución de la República señala 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.";
3. El artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador en plena armonía con el literal b) del artículo 55 del COOTAD, determinan las competencias exclusivas de los GAD municipales, al respecto señalan que "los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: ... b) ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";
4. El artículo 424 del COOTAD señala: Área verde, comunitaria y vías.- 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.

5. El artículo 470 del COOTAD señala 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.

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 podrán considerarse como parte perjudicada.

6. el artículo 479 del COOTAD menciona: Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades.- 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.

7. el artículo 49 y 50 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala: Unidades de actuación urbanística. Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios; el artículo 50 dice: Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística. Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a

realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.
2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.
3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención.

En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el distrito o municipio puede imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.

El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el registro de la propiedad por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. La inscripción de las cargas será cancelada cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano reciba la urbanización terminada;

8. el señor Director de Planificación mediante informe No. 022-GPT-2022 de fecha 09 de mayo de 2022 concluye señalando que "solicito al Concejo Municipal tomar la decisión para a aprobación de la viabilidad del ANTEPROYECTO de urbanización en mención. Para que pueda continuar con los tramites de elaboración de los estudios complementarios"; y, expone informe favorable, para que el Concejo Municipal permita la aprobación del ANTE PROYECTO DE URBANIZACION de la señorita Carmen Faviola Zhiñin Quezada, y se le conceda un tiempo necesario para la presentación para que presente los estudios complementarios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y red de telefonía.
9. Con fecha 24 de septiembre de 2020, el Concejo Municipal mediante Resolución No. 032-CGADCN-2020 resolvió aprobar el anteproyecto de urbanización de la señorita Carmen Faviola Zhiñin Quezada, respecto del amanzanamiento, loteamiento y trazado vial de los terrenos de su propiedad y se dispuso que la propietaria realice los estudios complementarios para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, durante un plazo de duración de 180 días para que realice los estudios complementarios.

Una vez que se ha señalado el argumento jurídico pertinente respecto de la pretensión de la señorita Carmen Zhiñin Quezada, considero que el informe técnico emitido por el señor Director de Planificación es fundamental para determinar las directrices técnicas relacionadas con el

ordenamiento territorial a efecto de mantener el control del uso y ocupación del suelo a nivel del cantón Nangaritza, y considerando que tal resolución a la fecha se encuentra caducada una vez que han transcurrido más de los 180 días, es necesario que el Concejo Municipal se pronuncie nuevamente sobre tales hechos a fin de habilitar el plazo estipulado en el artículo 2 de la señalada Resolución, para que continúe con el trámite de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Sin más me suscribo señor Alcalde.

Atentamente,



Dr. Cecil Ramiro Salinas
PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL

