

**ACTA No 1476**

**SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CEVALLOS DEL VEINTIUNO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE**

En la ciudad de Cevallos, Provincia de Tungurahua, a los 21 días del mes de Abril del año 2017, siendo las 15H45 el Ab. Mauricio Miranda, Alcalde del cantón Cevallos, da la bienvenida a los asistentes y solicita se constate el quórum reglamentario, estando presente los siguientes señores Concejales: Ab. Mario Aguilar, Eco. Luis Barona, Sr. Marco Cáceres, Eco. Rodrigo Oñate, Sr. Hugo Villegas; los señores Funcionarios Dr. Hernán Paredes, Director Financiero; Ab. Álvaro Vera, Procurador Sindico; Ing. Trajano Guerrero, Jefe de Avalúos y Catastros, bajo la presidencia del Ab. Mauricio Miranda Badillo, Alcalde del cantón Cevallos y la Dra. Verónica Ramírez Barrera, Secretaria, quien suscribe y certifica la presente, con el siguiente **ORDEN DEL DIA:** 1.- Aprobación del Acta No 1475 de la sesión Ordinaria del Concejo Municipal de fecha 13 de Abril del 2017. 2.- Conocimiento y resolución de la entrega de porcentaje de área verde o su equivalente económico, en el fraccionamiento del predio del señor Héctor Constante, aprobado en sesión de Concejo de fecha 31 de Julio del 2014. Señor Alcalde: Compañeros Concejales a consideración el orden del día. Señor Concejal Abogado Mario Aguilar: Por mi parte aprobado señor Alcalde. Señor Concejal Economista Luis Barona: Aprobado. **RESOLUCION 53.2017 El Concejo Municipal por unanimidad resuelve aprobar el Orden del Día.**

**DESARROLLO DE LA SESIÓN.** Una vez aprobado el orden del día el señor Alcalde solicita que se proceda con el **PRIMER NUMERAL.- APROBACIÓN DEL ACTA No 1475 DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE FECHA 13 DE ABRIL DEL 2017.** Señor Alcalde. Compañeros Concejales entiendo que el acta fue enviada con la debida anticipación del caso, si alguien quiere hacer alguna rectificación con respecto a sus intervenciones o a las resoluciones que se toman. Señor Concejal Abogado Mario Aguilar: De mi parte ninguna señor Alcalde. **RESOLUCION 54.2017 El Concejo Municipal por unanimidad RESUELVE: Aprobar el Acta No 1475 de la sesión Ordinaria del Concejo Municipal de fecha 13 de Abril del 2017, sin ninguna observación.** **SEGUNDO NUMERAL.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DE LA ENTREGA DE PORCENTAJE DE ÁREA VERDE O SU EQUIVALENTE ECONÓMICO, EN EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO DEL SEÑOR HÉCTOR CONSTANTE, APROBADO EN SESIÓN DE CONCEJO DE FECHA 31 DE JULIO DEL 2014.**

Se da lectura del Oficio

"Cevallos, 12 de abril de 2017

Oficio No. 204-AJ-GADMCC-2017

Abg. Mauricio Miranda Badillo

Alcalde del GAD Municipal del Cantón Cevallos

Ing. Trajano Guerrero

Jefe de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Cevallos

Presente,

De mi consideración:

Con un cordial y atento saludo, pongo en su conocimiento la contestación al Oficio No. AC-2017-032, de fecha Cevallos, a 12 de abril de 2017, suscrito por el Ing. Trajano Guerrero, en referencia a la resolución del Concejo Municipal de división del lote Urbano de propiedad de Héctor Constante, manifestando que "Al tratar de atender el requerimiento del contribuyente que es inscribir la escritura de Protocolización, para lo cual esta dependencia municipal debe emitir la certificación del valor del bien inmueble objeto de división, lo que al momento no es posible atender por cuanto no se cumplió previamente con lo establecido en el Art. 35 de la Tercera Reforma a la ordenanza antes indicada, por lo que solicito se corrija la resolución o se indique los pasos legales a seguir tendientes a atender el requerimiento del contribuyente interesado";

### **Problemática y Cuestión Jurídica Inicial**

El Art. 3 de la Tercera Reforma de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Cantón Cevallos (Vigente desde 18/07/2014 según la Disposición Transitoria Única), que sustituye al Art. 35 de la Segunda Reforma de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Cantón Cevallos, dice:

"Art. 35.- Porcentaje de Área Verde Fraccionada.- En toda urbanización y fraccionamiento del suelo en el cantón, se entregará al GAD Municipal del Cantón Cevallos el quince por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado en calidad de áreas verdes y comunales, destinando para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de las superficies entregadas (...);

Dentro de la Resolución según Acta 1322 de la Sesión Ordinaria de 31 de julio del 2014, al resolver en el tercer numeral del orden del día, se aprueba el fraccionamiento del lote de terreno de propiedad del señor Héctor Constante, de la superficie de 1.389,88m<sup>2</sup>, ubicado en el sector urbano Aire Libre, entre las calles Pedro F. Cevallos y Las Manzanas (esquinero), sin que dicha resolución contemple la entrega del porcentaje de área verde por fraccionamiento dispuesto en el Art. 3 de la Tercera Reforma de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Cantón Cevallos;

### **Base Legal**

Que, el artículo 11, numeral 5 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: "En materia de derechos y garantías constitucionales, las servidoras y servidores públicos, administrativos o judiciales, deberán aplicar la norma y la interpretación que más favorezcan su efectiva vigencia".

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las demás personas que actúen en virtud de una potestad

estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador 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 Artículo 57, literal a), sobre las atribuciones del Concejo Municipal, establece: “a) 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 el Artículo 57, literal d), sobre las atribuciones del Concejo Municipal, establece: “Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”;

Que el Artículo 57, literal t), sobre las atribuciones del Concejo Municipal, establece: “Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa;”;

Que, el artículo 366 del COOTAD establece que los actos administrativos de los órganos de administración de los gobiernos autónomos descentralizados gozan de las presunciones de legitimidad y ejecutoriedad.

Que, el artículo 367, del COOTAD establece que los actos administrativos podrán extinguirse en sede administrativa por razones de legitimidad.

Que, la rectificación de errores, según lo recoge nuestra legislación, no implica una revocación del acto en términos jurídicos, ya que el acto rectificado sigue teniendo el mismo contenido después de la rectificación, siempre que el acto administrativo sea susceptible de reforma, caso contrario debe extinguirse en los términos del Art. 370 del mismo cuerpo legal.

Que, es deber de los servidores públicos aplicar la norma que más favorezcan la efectiva vigencia de los derechos de los administrados, y aplicar los correctivos necesarios.

### **Conclusión**

Conforme al análisis practicado en el presente caso, concluyo que la Resolución según Acta 1322 adoptada en Sesión Ordinaria de 31 de julio del 2014, dentro del tercer numeral del orden del día, mediante la cual se aprueba el fraccionamiento

del lote de terreno de propiedad del señor Héctor Constante, de la superficie de 1.389,88 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector urbano Aire Libre, entre las calles Pedro F. Cevallos y Las Manzanas (esquinero), posee un error de legalidad ya que no contempla la aplicación del Art. 3 de la Tercera Reforma de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Cantón Cevallos, para la entrega del porcentaje de área verde por fraccionamiento de predio urbano;

Además, según consta del mismo Art. 35 reformado "(...) Se exceptúa de la entrega de áreas verdes si el terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en cuyo caso se compensara el pago en dinero (...)", sin que dicha exoneración y compensación pueda ser aplicada en el caso del predio del señor Héctor Constante por tratarse de un lote de 1.389,88 m<sup>2</sup>;

### **Sugerencia**

Con fundamento en las consideraciones expuestas en líneas anteriores y a la base legal sugiero someter a conocimiento y resolución al pleno del Concejo Municipal, el tercer numeral de la Resolución adoptada en Sesión Ordinaria del 31 de julio del 2014, mediante la cual se aprueba el fraccionamiento del predio urbano del señor Héctor Constante, para ejecutar las acciones necesarias en virtud del cumplimiento del Art. 3 de la Tercera Reforma de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Cantón Cevallos;

Particular que pongo en su conocimiento salvo su mejor criterio; Ab. Álvaro F. Vera Flor **PROCURADOR SINDICO**".

A continuación se les adjunto el oficio del señor Jefe de Avalúos y Catastros y demás documentos, hasta ahí señor Alcalde el texto. Señor Alcalde: Compañeros Concejales en este caso se merece una explicación un poco más amplia de la situación para que podamos dentro del seno tomar una decisión, Doctor por favor. Señor Procurador Síndico, Abogado Álvaro Vera: En todo caso tenemos una Tercera Reforma de la Ordenanza que entró en vigencia el 18 julio del 2014 en la que se dispone que los predios que tengan más de 1000 m<sup>2</sup> entregarán al Municipio una superficie como área verde, la resolución que adopta el Concejo Municipal respecto del fraccionamiento del señor Héctor Constante se la da el 31 de julio 2014, es decir aproximadamente dos semanas después de que entra en vigencia la Tercera Reforma. En la resolución se hace constar que se aplique el Artículo 35 de la Segunda Reforma, pero para ese entonces el 35 de la Segunda Reforma ya no estaba vigente como se pretende aplicar en ese caso, es decir que se haga el pago por compensación, sino tenía que haberse apartado un lote para entregar al Municipio, puede ser esa una apreciación; otra apreciación podría ser, la petición ingresa cuando todavía estaba vigente la Segunda Reforma y podría entenderse que el derecho a aplicarse se fija al momento en que entra a la Comisión, en todo caso sería un particular que habría que aclararse en este momento para poder dar viabilidad al usuario que está queriendo ejecutar e inscribir aquella resolución, nada más eso y sería susceptible de alguna decisión. Señor Alcalde: Compañeros Concejales en todo caso el compañero jurídico ha



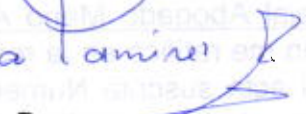
hecho un marco más elemental de lo que consta dentro de los informes, es así existen dos ponencias muy claras, la sesión que fecha se la tomo y la fecha del ingreso de los documentos. Más bien compañeros Concejales está a consideración, por la fecha de ingreso tendrían que pagar. Por la fecha de ingreso tendrían que pagar en dinero y con la fecha que se aprobó, en terreno. Señor Procurador Síndico: Habría que aclarar, si nosotros ocupamos el Artículo siete del Código Civil, dice y me permito dar lectura: La ley no dispone sino para lo venidero no tiene efecto retroactivo y en caso de conflicto con una ley posterior se aplicará la que se fija a la fecha de presentación del pedido derecho a que se le aplique un marco jurídico a la fecha en que presentó. El señor tuvo derecho a que se le aplique la que estuvo vigente a la fecha en la que presentó. Señor Alcalde: Compañeros Concejales para mí personalmente está un poco claro con el respecto de las ponencias que cada uno de ustedes va a tener, para mí se adquirió el derecho a la fecha que presentan, más bien es una decisión que debemos tomar entre todos. Señor Concejal Abogado Mario Aguilar: Que derecho adquirido. Señor Alcalde: Que a ellos a ese momento se les sea cobrado, de lo que tengo entendido y no pague en terreno. Señor Concejal Economista Luis Barona: A según como dice la Ordenanza. Señor Procurador Síndico: Ahí hay otra cosa, no se pudo haber presentado una propuesta de división apartando un lote de terreno a favor del Municipio porque a esa fecha no se le exigía. Señor Alcalde: Es por eso que no hay lote Municipal. Señor Procurador Síndico: Exactamente. Señor Concejal Economista Rodrigo Oñate: Si me permite señor Alcalde, buenas tardes con todos los presentes, por ser parte de la Comisión de Planificación me he permitido revisar alguna documentación, razón por la que se tomó esa decisión como Comisión también, entonces en esa época el Concejo era quien aprobada el tema de divisiones, en la Convocatoria de Cevallos 11 julio 2014 se trata el tema del señor Héctor Constante, para la autorización de la división del terreno, ahí se trató dentro de la Comisión que era el 11 julio, en donde no tengo el informe, pero pienso que se dio paso a la división basado en nuestra legislación que es la Segunda Reforma a la Codificación que ordena y que regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón Cevallos, en la que menciona en el Artículo 35 inciso tercero dice: se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales excepto en áreas urbanas el lote a fraccionarse sea menor a 2500. Nosotros como Comisión basados en estos 2500 que decía la Ordenanza tomamos la decisión de aprobar la división y en este caso que no se dé en terreno, sino se de en dinero, es lo que decía nuestra Ordenanza y nosotros aplicamos la Ordenanza, terminando el inciso dice que el lote a fraccionarse sea menor a 2500 m en este caso el propietario compensará a la Municipalidad con el pago del dinero según el avalúo catastral. Entonces en esta época que era el 11 de julio que todavía no estaba vigente la Tercera Reforma se tomó la decisión basado en la Segunda Reforma, en donde dice que menor a 2500 tiene que dejar en plata y no en terreno, entonces esa es la situación señor Alcalde y compañeros, razón por la cual no entraba en vigencia todavía la tercera Reforma y donde nosotros tomamos la decisión basados en la Segunda Reforma, donde decía 2500 m<sup>2</sup> una división del terreno menor a 2500 m sólo tendrá que compensar en plata, pero aquí hay un problema, que los señores no han terminado el trámite, porque si terminaban el

trámite yo pienso que no pasaba nada de esta situación, yo he tenido la oportunidad de conversar con los propietarios y aducen que el informe jurídico no es muy explícito al respecto, porque simplemente dice que se aplicará el Artículo 35 y para una persona que maneja los términos jurídicos, conoce la Ordenanza podrían analizar la resolución tomada, pero ellos como personas comunes y corrientes no analizaron que en el Artículo 35 tenían que pagar en dinero, entonces ahí también fue una falla de la resolución pienso yo, pero yo me ratifico en lo expuesto aquí, en el orden del día habla "Conocimiento y resolución de la entrega de porcentaje de área verde o su equivalente económico, en el fraccionamiento del predio del señor Héctor Constante, aprobado en sesión de Concejo de fecha 31 de Julio del 2014", para mí se aplicó la Ordenanza que estaba vigente en esa época, la Segunda Reforma en donde dice que tiene que pagar en dinero. Señor Alcalde. Tiene que pagar en dinero. Yo tengo sólo una duda y quiero que por favor me ayuden, lo que está pidiendo es que se ratifique lo que se hizo o es una nueva. Señor Procurador Síndico: Yo consideraría que habría que aclarar. Señor Alcalde: Porque si no, yo entro en tela de duda, cobramos lo que estaba a esa época catastrado o a lo que está a esta época, digo yo. Señor Procurador Síndico: Debe mantenerse el derecho a esa época. Señor Alcalde: Pero porque si no entregó. Señor Vicealcalde: Por el retardo que ellos han hecho en el trámite, porque es un retardo de ellos. Señor Alcalde: Ellos no entregaron. Señor Vicealcalde: Que pasa con eso. Señor Alcalde: No entregaron. Señor Procurador Síndico: Tampoco ha perdido vigencia la resolución, a partir de la resolución serían tres años para poder ejecutar, estamos al borde de los tres años y está vigente la resolución, se podría realizar el pago. Señor Alcalde: Bajo esa consideración porque si no cobramos esto o cobramos lo de acá. Señor Alcalde: Más bien compañeros Concejales a consideración. Señor Concejal Abogado Mario Aguilar: Yo quería ver si el Ingeniero Trajano Guerrero nos explica porque él es el que hizo la negativa, que nos explique por qué pone la negativa, Ingeniero quería ver usted es el que pone el oficio, quería ver que nos explique cuál es la negativa, porque es la negativa para la inscripción. Ing. Trajano Guerrero, Jefe de Avalúos y Catastros: Negativa de inscripción no hay, propiamente para inscribir la escritura, las escrituras en general tienen que obtener una certificación de avalúos y catastros sobre el valor, entonces al momento en querer emitir esa certificación investigamos a ver si el cumplimiento de lo que tenía que haber ocurrido sea en terreno o en dinero ese 10 o 15% y eso no está cumplido. Investigando a ver cómo está la Ordenanza a esa época, a esa fecha, nos encontramos que había la modificación a la Ordenanza, la Tercera Reforma estaba vigente ya a la fecha de aprobación, por lo cual nosotros no podíamos emitir esa certificación mientras no se dé cumplimiento a esa parte del porcentaje sea en dinero o en terreno tiene que cumplirse eso, yo propiamente no sabía, hacer que se cumpla en dinero o en terreno, si es el 10 o el 15%, propiamente ahí radicó el problema y por eso es que me permití poner el oficio al señor Asesor Jurídico para que eso se aclare, se disponga cómo mismo es. Señor Concejal Abogado Mario Aguilar. Si me permite señor Alcalde, quisiera que por Secretaría nos indique cuándo o qué fecha pusieron la solicitud por oficio, para solicitar la división de lote de terreno, si tenemos la documentación. Sra. Secretaria: Señor Alcalde revisaba la documentación que se ha adjuntado para



sesión de Concejo no consta la petición, lo que consta aquí es la resolución del Concejo que se entregó una vez aprobada la división, no consta la fecha de petición. Señor Alcalde: Compañeros Concejales en este caso más bien les invito para que cada uno de ustedes tome una decisión y adopte una determinación para que podamos solucionar este inconveniente que pienso que no es culpa de nadie, sino más bien una pequeña inobservancia que han hecho los dueños del terreno. A consideración compañeros Concejales. Señor Concejal Marco Cáceres: Señor Alcalde, compañeros Concejales como Presidente de la Comisión de Planificación y por lo antes expuesto por el compañero miembro de la Comisión de Planificación, yo de mi parte como Presidente me ratifico en el informe presentado en ese entonces, porque el trámite se dio inicio por parte de la Comisión el 11 de julio que se convocó a la sesión y se sesionó el 14, por lo tanto con esa fecha se pasó el informe al Concejo y en la sesión ordinaria del Concejo fue aprobada el 31 julio del 2014, por lo cual yo me ratifico en esa decisión adoptada por el Concejo Cantonal y más bien si hay alguna observación, alguna acotación que hacer a ese entonces bienvenido sea, pero por mi parte señor Alcalde, señores Concejales yo me ratifico en lo resuelto anteriormente en Sesión Ordinaria del 31 de julio 2014. Señor Alcalde: Gracias compañero Concejal, compañeros Concejales existe una consideración por parte del Presidente de la Comisión, no sé si alguien más quiere en este caso intervenir o más bien acogemos. Señor Vicealcalde: Señor Alcalde, yo me ratifico también por ser miembro de esa Comisión y apoyó la moción del compañero Concejal Cáceres. Señor Alcalde: Gracias. Señor Concejal Abogado Mario Aguilar: Señor Alcalde con su permiso, de mi parte yo también me ratifico en la resolución tomada por el Concejo el 31 de julio del 2014 en el acta suscrita Número 1322 por cuanto el Artículo 7 del Código Civil establece que la ley es iretroactiva como bien dice el compañero Presidente de la Comisión Marco Cáceres, el proceso inicio con la recepción de trámite en la Comisión de Planificación el 11 de Julio del 2014, donde se encontraba vigente la Segunda Reforma de la ley que Regula el Ordenamiento Territorial del Municipio de cantón Cevallos, por ende debía terminarse y resolverse con esa Segunda Reforma, de acuerdo a lo que establece el Artículo 11 numeral 6 y 8, el derecho adquirido ya por el contribuyente ya estuvo establecido y por ende nosotros deberíamos ratificarnos en eso mismo, con una consideración señor Alcalde que se debe cobrar el avalúo el 10% que determina la Segunda Reforma de la Ordenanza al valor actual, por cuanto recién se ha protocolizado la resolución administrativa dada por el Concejo el 31 de Julio del 2014 en este 10 de Abril 2017, nada más señor Alcalde. Señor Alcalde: Gracias compañero, compañeros Concejales alguien más quiere pronunciarse con respecto al tema o apoyan la moción. Señor Concejal Eco. Luis Barona: Apoyo la moción. Señor Concejal Eco. Rodrigo Oñate: Apoyo la moción. Señor Alcalde: En todo caso creo que la decisión está tomada, más bien existe una ratificación con respecto a la decisión que se tomó, que se adoptó en su momento con la consideración de que el cobro que se lo haga sea el actual, por la consideración de la protocolización, yo creo que todos estamos de acuerdo. **RESOLUCION 55-2017 Luego del análisis en base a lo establecido en el Art. 57 del COOTAD que determina que al Concejo Municipal le corresponde:**  
**literal a) "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 y literal t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del Alcalde o Alcaldesa; el Concejo Municipal por unanimidad RESUELVE: a) Ratificarse en la resolución tomada en la Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 31 de Julio del 2014 en el Tercer Numeral que establece ... "2.- Se de cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 35 último inciso de la Segunda Reforma y Codificación de la Ordenanza que regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón Cevallos vigente a la presentación de esta solicitud", misma que consta en el Acta No 1322; por cuanto la Comisión de Planificación comenzó el tratamiento de este tema el 11 de Julio del 2014, cuando seguía vigente la Segunda Reforma y Codificación de la Ordenanza que regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón Cevallos, de acuerdo a lo que establece el Art. 7 del Código Civil, en concordancia al Art. 11 numeral 6 y 8 de la Constitución de la República del Ecuador, respecto al derecho adquirido. b) El pago debe realizarse con el avalúo establecido para el año 2017 por cuanto la protocolización de la resolución de Concejo, la realiza el 10 de Abril del 2017 ante el Dr. Polivio Narvaez, Notario Público del cantón Quero. Una vez que se ha agotado el orden del día de la sesión, el señor Alcalde agradece por la presencia y da por clausurada la misma, siendo las 16H12,06.

  
Dra. Verónica Ramírez Barrera

Dra. Verónica Ramírez Barrera  
**SECRETARIA GENERAL**