GAD MUNICIPAL DE CHUNCHI
AVALUOS Y CATASTROS
RECEPCION DE DOCUMENTOS
HORA 15:09 30 DIC 2025 No. 467
FIRMA

GAD MUNICIPAL DE CHUNCHI
DPTO. DE RENTAS
RECEPCION DE DOCUMENTOS
Hora: 15:00
Nº: 730
Fecha: 30/12/2025
FIRMA

Chunchi
GAD Municipal

Resol. No.- 231-RC-GADMCH-2025
Chunchi, 11 de Diciembre del 2025

SEÑORES CONCEJALES.
Abg. Marlene Cuñas **PROCURADOR SINDICO DEL GADMCCH**
Lic. Jerson Auqui **ASISTENTE TECNICO DE AVALUOS Y CATASTROS DEL GADMCCH**
Ing. Marisol Cabrera **JEFE FINANCIERA DEL GADMCH**
Sra. Isabel Flores **ASISTENTE TECNICO DE RENTAS**
Joel Alejandro Narváez Cedillo **SOLICITANTE**

Recibido 31/12/2025 08:49

GAD MUNICIPAL DE CHUNCHI RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS Nº 2514 2025 DPTO. JURIDICO
Hora: 14:49 Fecha: 30-12-
FIRMA

Presente.

De mi consideración:

Luego de saludarles, me permito comunicarles que el Concejo Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 08 de Diciembre del 2025, en el **OCTAVO PUNTO.-** Conocimiento y de ser factible resolución de aprobación sobre el Memorando N°GADMCH-PS-2025-0137-M de fecha 26 de Noviembre del presente año, suscrito por la Abg. Marlene Cuñas Procuradora Sindica Municipal sobre el informe jurídico de Recargo Solar no Edificado, en base a la solicitud presentada por el señor Joel Alejandro Narváez Cedillo del predio de su padre con clave catastral Nro. 0505500103100040000.- **RESUELVE: Abg. Marlene Cuñas Procuradora Sindica Municipal.-** Señorita presidenta encargada, señores y señorita concejales, en atención a la sumilla inserta por la máxima autoridad el señor alcalde en el informe técnico número GADMCH-DPP-AC–2025-033, en uso de mis facultades como procuradora sindica, me permito poner en conocimiento el informe técnico número 0024-2025, mediante oficio de fecha 14/10/2025, suscrito por el señor Joel Alejandro Narváez Cedillo, quien indica en su parte pertinente, me permito poner en su conocimiento que a nombre de mi finado padre Narváez Ruiz Segundo Humberto posee un predio urbano con la clave catastral que se ha venido cancelando de los impuestos año a año en el mismo que me cobran por recargo a solares no edificados el mismo que es un terreno no urbanizable, no tiene acceso al mismo, tiene una pendiente pronunciada en la que no se puede edificar, por lo que tiene una topografía abrupta, consta el informe técnico de fecha 28 de octubre del 2025, suscrita por la arquitecta Adriana Criollo, exdirectora de planificación, patrimonio, avalúos y catastros del GAD municipal de Chunchi, quien en su recomendación indica lo siguiente: se recomienda considerar la exoneración del recargo por solar no edificado en atención a lo expuesto, previa evaluación y dictamen de las unidades jurídica y financiera competentes y resolución de concejo municipal conforme a la normativa vigente, en efecto, es importante también indicar que en el informe técnico remitido por la magíster arquitecta Adriana Criollo, exdirectora de planificación, en su inspección técnica se verifica que el terreno presenta una pendiente natural promedio entre el 30 y 40%, lo

cual conforme a la normativa urbanística y de edificación vigente inviabiliza la construcción de obras civiles permanentes al superar los límites máximos permitidos para urbanización y edificación segura. Indica también en su informe técnico que la topografía abrupta del predio, sumada a la ausencia de plataformas o taludes estabilizados, impide el ingreso a maquinaria pesada o liviana para actividades de construcción, movimiento de tierras o habilitación de infraestructura básica. Además, indica que el predio no cuenta con acceso vehicular directo ni peatonal, formalizado desde la vía pública, ni desde espacios ni desde predios colindantes. En el límite oeste, colinda con una lotización de propiedad del señor Luis Campos, donde se ejecutó un desbanque significativo durante el proceso de urbanización, lo que ha generado un desnivel topográfico que interrumpe cualquier posibilidad de conexión vial o peatonal directa, si bien existe un área verde colindante que podría considerarse como acceso peatonal eventual. Esta no cumple con criterios técnicos mínimos de accesibilidad, seguridad y funcionalidad requeridos para que un predio urbano de estas dimensiones, ni garantiza condiciones adecuadas para el transporte de materiales de evacuación o condición con redes de servicios básicos. En ese sentido, en mi informe, en base al informe técnico remitido por la exdirectora de planificación, indico en mis conclusiones que el predio, que si bien el predio no es edificable, no está en zona urbanizada o carece de el de acceso el recargo no puede exigirse, pues se configuraría una aplicación analógica o extensiva de la norma, por lo tanto, el recargo por solar no edificado es aplicable únicamente a predios ubicados en zonas urbanizadas con servicios básicos y aptos para edificación, conforme lo determina el artículo 507 del COOTAD. Del informe técnico, también del GAD municipal de Chunchi, se determina que el predio no es urbanizable, carece de acceso, como se había mencionado en la lectura de las recomendaciones del informe presentado por la ex Directora de Planificación, indicaba también que se presenta una topografía abrupta, lo que impide su edificación. Por lo tanto, en razón de lo anterior, no se cumplen los presupuestos legales para aplicar el recargo del artículo 507 del COOTAD. La continuidad del cobro podría resultar contraria a los principios de proporcionalidad, razonabilidad y legalidad tributaria. Por lo tanto, la procuraduría sindica, después de realizar el respectivo análisis, recomienda remitir los informes técnicos y jurídicos al Concejo, a fin de que bajo sus competencias, establecidos en el artículo 57, literal A, conozcan y resuelvan la exoneración del recargo y la actualización del catastro de ser pertinente, toda vez que se ha verificado que el predio no cumple las condiciones legales previstas en el artículo 507 del COOTAD, hasta aquí mi intervención, muchísimas gracias. **Lic. Jessica Reyes.-** Tal vez alguna pregunta compañeros? Compañeros, si existe alguna moción para que lo realicen. **Abg. Cristian Landy.-** Señorita presidenta encargada, ha sido solicitada la palabra por parte del señor concejal, arquitecto Miguel Cóndor. **Arq. Miguel Cóndor.-** Si me permite señor secretario, ***una vez que se cuenta con los informes tanto técnicos como jurídicos, donde mencionan claramente de que se recomienda considerar la exoneración del recargo por solar no edificado, debido a que básicamente el recargo por solar no edificado es aplicable únicamente a predios ubicados en zonas urbanizadas con servicios básicos y aptos para edificación, y en base al informe técnico***

del GAD Municipal, donde se determina que el predio no es urbanizable, carece de acceso y presenta una topografía abrupta, lo que impide su edificación, me permito elevar a moción la exoneración del recargo por solar no edificado en base a la solicitud presentada por el señor Joel Alejandro Narváez Cedillo del predio de su padre con clave catastral 0505500103100040000. **Lic. Jessica Reyes.-** Existe una moción vertida por el compañero Arq. Miguel Cóndor, si algún compañero acoge la moción. **Abg. Cristian Landy.-** Señorita presidenta encargada, ha sido solicitada la palabra por parte del señor concejal, Lic. Edgar Naranjo. **Lic. Edgar Naranjo.-** Señorita presidenta, señor secretario, contando con el informe jurídico de recargo solar no edificado en base a la solicitud presentada por el señor Joel Alejandro Narvaez Cedillo del predio de su señor padre con clave catastral apoyo la moción vertida por el compañero Miguel Cóndor. **Lic. Jessica Reyes.-** Existe una moción acogida por el señor concejal Lic. Edgar Naranjo, si alguien tiene otra moción o si todos están de acuerdo para que proceda a tomar votación señor secretario. **Abg. Cristian Landy.-** Señorita presidenta encargada, procedo a tomar votación en relación a la moción vertida por el señor concejal, arquitecto Miguel Cóndor, moción que fue debidamente acogida por el señor concejal, licenciado Edgar Naranjo, señorita concejal, licenciada Laura Aguirre. **Lic. Laura Aguirre.-** Apegada a los informes técnico y jurídico, queda aprobado señor secretario. **Abg. Cristian Landy.-** Señor concejal Ing. Santiago Montero. **Ing. Santiago Montero.-** Aprobado señor secretario. **Abg. Cristian Landy.-** Señor concejal Arq. Miguel Cóndor, se ratifica en su moción. **Arq. Miguel Cóndor.-** Correcto señor secretario me ratifico. **Abg. Cristian Landy.-** Señor concejal Lic. Edgar Naranjo, se ratifica en el apoyo a la moción. **Lic. Edgar Naranjo.-** Sí señor secretario. **Abg. Cristian Landy.-** Señorita presidenta encargada su voto. **Lic. Jessica Reyes.-** Aprobado señor secretario. **Abg. Cristian Landy.-** Señorita Presidenta encargada, señores y señorita concejales, ***por unanimidad del pleno resuelven aprobar la moción vertida por el señor Concejal, Arquitecto Miguel Cóndor.***

Particular que comunico a ustedes para los fines legales consiguientes.

Atentamente;
DIOS PATRIA Y LIBERTAD

GAD MUNICIPAL DE CHUNCHI DIRECCIÓN SECRETARÍA

Abg. Cristian Landy Molina.
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.

1709823163

Dir.: General Córdova 562 y Capitán Ricaurte / Telf.: 032936244 - 032936245 ext. 101
www.municipiochunchi.gob.ec @gadchunchi cristian.landy@municipiochunchi.gob.ec
CHUNCHI – CHIMBORAZO - ECUADOR