



RESOLUCIÓN No. 0146

EL DIRECTOR DE SECRETARÍA GENERAL

CERTIFICA

Que, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, en Sesión Ordinaria del 6 de octubre de 2020,

CONSIDERANDO

El Informe Jurídico 033-DPS-GADMT-2020, del 21 de septiembre de 2020, presentando por la Procuraduría Síndica Municipal, el mismo que contiene el correspondiente criterio legal, para la aprobación del proyecto de reestructuración parcelaria de los lotes propiedad del señor Vinicio Gualberto Buenaño Jarrín;

Que, mediante oficio 134-GADMT-DGT-2020, del 26 de agosto del 2020, la Dirección de Gestión de Territorio, remite el Proyecto de Reestructuración Parcelaria, de los lotes 19-B1 y 19-B2, de la manzana 06, de la Urbanización Arturo Chávez, ubicado en el barrio San Jorge, calle José María Urbina y Pasaje Peatonal, de la ciudad de Tena, propiedad del señor Vinicio Walberto Buenaño Jarrín, adjuntando planos y documentación referencial para su trámite;

Que, del certificado de gravamen, conferido el 28 de julio del 2020, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón Tena, se determina que el señor Buenaño Jarrín Vinicio Walberto, de estado civil casado con la señora Hermelinda Tierra Condo, consta como propietario de un lote de terreno urbano, ubicado en la jurisdicción de la parroquia y cantón Tena, provincia Napo, barrio San Jorge, signado con el número 19-B1, de la manzana sin número, de una superficie total de 146.25 m², adquirido por escritura de compraventa, otorgado por la señora Chiliquinga Cando Jessica Patricia, con fecha 8 de agosto de 2019, e inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Tena, el 23 de agosto de 2019, el mismo que se encuentra libre de hipotecas, embargos y prohibiciones de enajenar;

Que, del certificado de gravamen, conferido el 28 de julio del 2020 el Registrador de la Propiedad del cantón Tena certifica, se determina que el señor Buenaño Jarrín Vinicio Walberto, de estado civil casado con la señora Hermelinda Tierra Condo, consta como propietario de un lote de terreno urbano, ubicado en la jurisdicción de la parroquia y cantón Tena, provincia Napo, barrio San Jorge, signado con el número 19-B2, de la manzana 6, de una superficie total de 146,25 m², adquirido por escritura de compraventa, otorgado por la ingeniera Chiliquinga Cando Jessica Patricia, el 18 de mayo de 2018, e inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Tena, el 28 mayo del 2018, el cual se halla libre de hipotecas, embargos y prohibiciones de enajenar;

Que, la Constitución Republica, en su artículo 264, dispone que los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que



determina la ley: 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 ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el artículo 321, de la Constitución de la República, indica: El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala: “Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: 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, artículo 474, del COOTAD, menciona: “Proyectos de fraccionamiento o reestructuración de lotes. Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes;

Que, la Ordenanza Reformatoria de Reglamentación Urbana, en su artículo 49 indica: Se considera subdivisión al fraccionamiento de un predio hasta en diez lotes. Ninguna autoridad municipal podrá autorizar subdivisiones que no respeten la zonificación establecida en los artículos 19, 20, 21 y 22 de esta Ordenanza;

Que, el artículo 470 *ibidem*, señala: “Fraccionamiento y reestructuración.- 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. 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, esta misma norma determina: 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 artículo 51 de la Ordenanza en mención manifiesta lo siguiente: No se exigirá contribución de áreas comunales: a) Cuando el área no exceda de los 10.000 m². de terreno útil; b) Cuando el 5% del área total del predio sea inferior a la cabida mínima que establece la zonificación del sector; y, c) En los casos de predios adquiridos por herencia, legitimarios, división de hecho y división judicial; La Unidad de Avalúos y Catastros, procederá a insertar en el catastro los predios resultantes de la reestructuración, a efecto de que se asigne las nuevas claves catastrales y el respectivo pago del impuesto predial, conforme a los lotes resultantes del proyecto aprobado;

Que, la Ordenanza del Sistema de Gestión de Riesgos, en artículo 16, referente a la delimitación de zonas de riesgo, en su literal i) párrafo segundo señala: Se exceptúan las franjas de protección de ríos y esteros en las zonas urbanas y poblados, los mismos que deberán considerar los respectivos planes urbanísticos;

Que, el presente proyecto de reestructuración parcelaria de los lotes 19-B1 y 19-B2, manzana sin número, se sujeta a los requerimientos de la zonificación vigente, especificada en los informes de Regulación Urbana, del 7 de agosto del 2020;

Que, la aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen. Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial”;

Que, del informe técnico emitido por la Dirección de Gestión de Territorio, se determina que el presente Proyecto de reestructuración parcelaria, se lo realiza con la finalidad de que se solucionen algunos aspectos técnicos y jurídicos de la misma; entre ellos: a) Rectificar geoméricamente los lotes 19-B1 y 19-B2, de la manzana S/N; b) Identificar los espacios que son parte de área de protección ecológica que no pertenecen a propietario particular; c) Modificar las superficies en base a la reforma geométrica de los predios; d) Identificar la diferencia en la superficie del terreno en el proyecto; e) Concluir con el trámite de aprobación de la reestructuración parcelaria con la respectiva protocolización en la Notaría y Registro de la Propiedad;

RESOLVIÓ

Aprobar el Proyecto de Reestructuración Parcelaria, de conformidad con lo estipulado en el artículo 474 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), de los lotes de terreno 19-B-1 y 19-B-2, de la Manzana 06, ubicados en la Urbanización Arturo Chávez, barrio San Jorge, calle José María Urbina y Pasaje Peatonal, de la ciudad de Tena, cantón Tena, provincia de Napo, propiedad del señor Vinicio Walberto Buenaño Jarrín, conforme las especificaciones técnicas constante en el informe de la Dirección de Gestión de Territorio y el siguiente resumen de áreas:

CUADRO DE AREAS Y LINDEROS DE LOS LOTES REESTRUCTURADOS



CUADRO DE LINDEROS DEL LOTE " 19-B-1 "				COORDENADAS		
LADOS	DIST. (m.)	RUMBO	COLINDANTES	VÉRTICE	ESTE (X)	NORTE (Y)
NORTE 1 al 2	7,50 m.	S 86°36'7" E	LOTE 19-A; DE YOLA AMERICA JARRIN FREIRE	1	186.485,25	9'888.867,01
ESTE 2 al 5	19,50 m.	S 3°23'53" W	LOTE 19-B-2 DEL SR. VINICIO BUENAÑO JARRIN	2	186.492,74	9'888.866,57
SUR 5 al 6	7,50 m.	N 86°36'7" W	CALLE JOSÉ MARÍA URBINA	5	186.491,58	9'888.867,10
OESTE 6 al 1	19,50 m.	N 3°23'53" E	PASAJE SIN NOMBRE	6	186.484,09	9'888.867,55
AREA DEL LOTE = 146,25 metros cuadrados						

CUADRO DE LINDEROS DEL LOTE " 19-B-2 "				COORDENADAS		
LADOS	DIST. (m.)	RUMBO	COLINDANTES	VÉRTICE	ESTE (X)	NORTE (Y)
NORTE 2 al 3	7,50 m.	S 86°36'7" E	LOTE 19-A; DE YOLA AMERICA JARRIN FREIRE	2	186.492,74	9'888.866,57
ESTE 3 al 4	19,50 m.	S 3°23'53" W	LOTE 18; DEL SR. JOSÉ HONORIO ERAZO VEGA	3	186.500,22	9'888.886,12
SUR 4 al 5	7,50 m.	N 86°36'7" W	CALLE JOSÉ MARÍA URBINA	4	186.499,07	9'888.866,66
OESTE 5 al 2	19,50 m.	N 3°23'53" E	LOTE 19-B-1 DEL SR. VINICIO BUENAÑO JARRIN	5	186.491,58	9'888.867,10
AREA DEL LOTE = 146,25 metros cuadrados						

RESUMEN DE AREAS:

LOTES EXISTENTES		
Nº. DE LOTE	SUPERFICIE (m ²)	%
19-B-1	146.25	50.00
19-B-2	146.25	50.00
TOTAL		100
LOTES REESTRUCTURADOS		
19-B-1	146.25	50.00
19-B-2	146.25	50.00
TOTAL	296.25	100

Tena, 14 de octubre de 2020.

Ab. Edisson Romo Maroto
DIRECTOR DE SECRETARIA GENERAL

Enviado a:
Sr. Alcalde
Señora y Señores Concejales
Procurador Síndico
Secretaría Técnica de Planificación
D. Gestión de Territorio
Sr. Vinicio Walberto Buenaño Jarrín
Archivo



2020/10/14

16:00
Roberto Quinto