



## RESOLUCIÓN No. 0234

### EL DIRECTOR DE SECRETARÍA GENERAL

#### CERTIFICA

Que, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, en Sesión Ordinaria del 16 de junio de 2021,

#### CONSIDERANDO

El oficio 0265-GADMT-CPPP, del 11 de junio de 2021, de la Comisión Permanente de Planificación y Presupuesto, al cual se adjunta el Informe 005-CPPP-2021, de la sesión del 8 de junio de 2021, en la que se ha procedido al análisis de la Resolución de Concejo 0222, de la Sesión Ordinaria del 27 de abril de 2021, respecto del Informe Jurídico, emitido por la Procuraduría Síndica Municipal sobre el proyecto de reestructuración parcelaria de los predios propiedad de las señoras: Alicia Reinoso Rodríguez y Karina Guevara Reinoso;

Que, según el Informe Legal 020-GADMT-AC-2021, remitido por la Sala de Concejales mediante oficio 029-GADMT-AC-2021, del 3 de junio de 2021, en la parte pertinente manifiesta; “4. Recomendación: 4.1. Se recomienda, a la Comisión Permanente de Planificación y Presupuesto, sugerir al Ejecutivo Cantonal, que conforme a las atribuciones y como máxima autoridad competente y representante legal del GAD Municipal de Tena; y, por tratarse de temas netamente administrativos, previo el cumplimiento de lo establecido de la Resolución 009-CTUGS-2020, publicada en el Registro Oficial 1307, del 13 de noviembre del 2020, se resuelve expedir los parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción, artículo 41 (de los requisitos para la autorización de reestructuración o reajuste de terreno) y artículo 42 (de la autorización de la reestructuración o reajuste de terrenos) y el marco normativo legal vigente en materia de uso y gestión del suelo, emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, establecidas en el artículo 92, numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se recomienda se resuelva mediante acto administrativo autorizar el proyecto de reestructuración parcelaria de los predios de propiedad de las señoras Alicia Reinoso Rodríguez y Bethy Karina Guevara Reinoso, ubicados en el barrio Eloy Alfaro; y, en base a lo que manifiesta el artículo 154, de la Ordenanza 088-2021, que actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el Período 2021-2023, el Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano y Rural 2021-2033 y el Plan de Ordenamiento Urbanístico Integral Sustentable 2021-2033”;

Que, con oficio 065-GADMT-STPC-2021, del 28 de mayo de 2021, la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal, adjunta el memorando 039-UPFYOT-STPC-GADMT-2020, del 27 de mayo de 2021, presentado por la Unidad de Planeamiento Físico y Ordenamiento Territorial; quien en la parte pertinente, indica que de la





revisión del proceso de habilitación del suelo presentado en el oficio 0197-GADMT-CPPP-2021, no cumple con las normativas nacionales vigentes en cuestión de la presentación y posterior autorización de la reestructuración de terrenos;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, expresa: “Artículo 82: El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes;

Que, el COOTAD, establece: “Artículo 54: Funciones.- 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; (...) m) regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización; (...);

Que, el artículo 55, del Código ibídem, expresa que son competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la ley: b) ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 57, del Código ibídem, señala: Al concejo municipal le corresponde: d) expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos de particulares; x) regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que, el COOTAD, en el artículo 60, literal i), establece que una de las atribuciones del alcalde o alcaldesa, es la de resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;

Que, el Código Orgánico Administrativo, indica: “Artículo 33. Debido procedimiento administrativo.- las personas tienen derecho a un procedimiento administrativo ajustado a las previsiones del ordenamiento jurídico”;

Que, el artículo 98, del Código ibídem, indica que el acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, expresa: “artículo 92: El consejo técnico de uso y gestión del suelo tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo. 1. emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo, sobre los siguientes temas: Parámetros para la





clasificación de suelo y usos, edificabilidades y ocupación del suelo; contenidos mínimos y procedimiento básico de aprobación del plan de uso y gestión de suelo y sus planes; parámetros para la elaboración de estándares y normativa urbanísticos que establezcan condiciones mínimas para asegurar los derechos a la vida; a la integridad física; a una vivienda adecuada y digna; a la accesibilidad de personas con discapacidad y a los adultos mayores; a un hábitat seguro y saludable; y, a la protección del patrimonio cultural y el paisaje; parámetros para la aplicación de los instrumentos de gestión urbanística que garanticen los derechos a la igualdad, la propiedad en todas sus formas y la seguridad jurídica de la ciudadanía; parámetros para la participación de la población en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general que garanticen los derechos a la igualdad, la propiedad en todas sus formas y la seguridad jurídica de la ciudadanía; parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos;

Que, la Ordenanza 088-2021 que Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el Período 2021-2023, el Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano y Rural 2021-2033 y el Plan de Ordenamiento Urbanístico Integral Sustentable 2021-2033, publicada en la Edición Especial 1585 del Registro Oficial, del 27 de mayo de 2021, manifiesta: “Artículo 154: tipos de autorizaciones para la habilitación del suelo.- Para fines de la presente ordenanza se definen los siguientes tipos de autorizaciones:

1. Autorizaciones para la habilitación del suelo: Para toda habilitación de suelo se requerirá de una autorización administrativa municipal, mediante la cual se permite el fraccionamiento, la urbanización y edificación conforme lo establecido en el presente artículo. la habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción. En el caso que se requiera una habilitación del suelo sin que exista previamente una unidad de actuación urbanística, se aplicará lo dispuesto en la ley y las normativas nacionales en materia de uso y gestión del suelo, emitidas por el consejo técnico de uso y gestión del suelo para la habilitación del suelo a través de: la subdivisión de dos a diez predios, la subdivisión de más de diez predios y la reestructuración o reajuste de terrenos:
  - a) Autorización para subdivisión de 2 a 10 predios.- Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción, con base a los “parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción”.
  - b) autorización para subdivisión de más de 10 lotes.- Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción territorial, conforme la normativa urbanística establecida en el plan de uso y gestión del suelo, y en base a los “parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción” publicada en el registro oficial no. 1307 del 13 de noviembre del 2020.





- c) Autorización para reestructuración o reajuste de terrenos.- Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal autoriza a los propietarios de varios inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y en base a los parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción, publicada en el Registro Oficial 1307, del 13 de noviembre del 2020;

Que, está en vigencia la Resolución 009-CTUGS-2020, publicada en el Registro Oficial 1307, del 13 de noviembre del 2020, mediante la cual el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo resuelve: expedir los parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción;

Que, el artículo 40, de la Resolución, ibídem, señala: “De la reestructuración o reajuste de terrenos.- Permite la modificación o la intervención en la estructura predial para ajustarla a lo previsto en los instrumentos de planificación y establecer una nueva estructura urbana mediante la reestructuración o reajuste de terrenos, no se entenderá como una nueva subdivisión y se deberá realizar de acuerdo al instrumento de gestión para intervenir la morfología urbana y estructura predial;

Que, el artículo 41, de la Resolución ibídem, establece los requisitos para la autorización de reestructuración o reajuste de terreno, la cual será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el gadm;
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. en caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) Informe predial de regulaciones de uso del suelo – iprus actualizado, de cada uno de los lotes involucrados;
- d) Copia simple de escritura de los inmuebles inscritos en el registro de la propiedad y certificados de gravámenes actualizados, de cada uno de los lotes involucrados;
- e) Planos (en físico y en digital en formato autocad georreferenciado) con la firma y datos de los propietarios (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente; y,
- f) La propuesta de reestructuración o reajuste de terrenos se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado y deberá incluir lo siguiente:
  1. Ubicación a escala;
  2. Delimitación exacta de los linderos de los predios y especificación de los colindantes;
  3. Plano del estado actual de los lotes involucrados;
  4. Propuesta de la reestructuración o reajuste de terrenos;
  5. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, taludes, etc; y,





6. Cuadro de datos del antes y después de la reestructuración conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección;

Que, el artículo 42, de la Resolución ibídem, indica de la autorización de la reestructuración o reajuste de terrenos.- Previo a emitir esta autorización, el GAD Municipal, deberá emitir un informe técnico favorable, en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente. Una vez emitido el informe técnico favorable correspondiente, se elaborará la autorización para la reestructuración o reajuste de predios respectivamente.

## RESOLVIÓ

1. Aprobar el Informe 005-CPPP-2021, de la sesión del 8 de junio de 2021, de la Comisión Permanente de Planificación y Presupuesto.
2. Acoger los informes legales y técnicos presentados y por lo tanto recomendar al ejecutivo cantonal devolver a la Procuraduría Síndica Municipal el proyecto de reestructuración parcelaria de los predios de propiedad de las señoras Alicia Reinoso Rodríguez y Bethy Karina Guevara Reinoso, ubicados en el barrio Eloy Alfaro, para que en el presente caso y otros que a futuro se pudieran presentar, se proceda según lo establecido en la Resolución 009-CTUGS-2020, artículos 40, 41 y 42; la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, artículo 92, numeral 1; y, se resuelva mediante acto administrativo según lo dispuesto en el artículo 154, de la Ordenanza que Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el Período 2021-2023, el Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano y Rural 2021-2033 y el Plan de Ordenamiento Urbanístico Integral Sustentable 2021-2033, publicada en la Edición Especial 1585 del Registro Oficial, del 27 de mayo de 2021, Ordenanza 088-2021.

Tena, 30 de junio de 2021.



Ab. Paul Rugel Torres

**DIRECTOR DE SECRETARIA GENERAL ENCARGADO**



**Enviado a:**

Sr. Alcalde  
Señoras y señores Concejales  
Secretaría Técnica de Planificación  
Procurador Síndico  
D. Gestión del Territorio  
Archivo

