

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0065-R

Tena, 07 de febrero de 2024

GAD MUNICIPAL DEL TENA

Ab. Jimmy Xavier Reyes Mariño
ALCALDE DEL GAD DE TENA

CONSIDERANDO

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 227. 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 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece. - *“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 artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece. - Los Gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de su competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador señala. - Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley en su numeral 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 la ocupación del suelo urbano y rural.

Que, el artículo 321 señala de la Constitución de la República del Ecuador señala. - 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.

Que, el artículo 3, numeral 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo señala: Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo señala. - Ordenamiento territorial. - El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica.

Que, el artículo 27 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo señala. - Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0065-R

Tena, 07 de febrero de 2024

gestión.

Que, el artículo 57 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece. - Fraccionamiento, partición o subdivisión. El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD.-, señala la *“Superficie mínima de los predios. - Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos” (las negrillas me pertenecen)*

Que, el Art. 54 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD.- Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: literal 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, jasegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales¹³⁴

Que, el artículo 470 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización–COOTAD.-, señala: El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento del 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”.

Que, el artículo 150 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización–COOTAD.-, señala lo siguiente: Proceso de Intervenciones Territoriales.- Toda intervención territorial, por efectos y cumplimiento del Plan de Uso y Gestión de Suelo, PUGS, como Planes Urbanísticos y demás intervenciones, deberá contar con un informe de la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal, que no se contrapona a los mismos y al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Que, el artículo 17 Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas señala: Instructivos metodológicos. - El ente rector de la planificación nacional elaborará los instructivos metodológicos para la formulación, monitoreo y evaluación de las políticas públicas nacionales y sectoriales. Los gobiernos autónomos descentralizados elaborarán los instructivos metodológicos necesarios para la formulación, monitoreo y evaluación de sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, en concordancia con los lineamientos emitidos por el Consejo Nacional de Planificación.

Que, el artículo 162 de la Sección 27 de la Ordenanza N°. 088-2021; Aprobada el 2021-03-16 (PDOT) establece. - “Se considera subdivisión a la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyección.

Que, el artículo 419 de la Ordenanza N°. 088-2021 señala.- Conformidad de Fraccionamiento del suelo.- En el caso de que se realice un fraccionamiento, el GAD Municipal de Tena a través de la Unidad de Planeamiento Físico y Ordenamiento Territorial, emitirá previamente su conformidad con esta ordenanza en el cual hará constar las prohibiciones normativas de la ley a la subdivisión y las que correspondan sustentar la aprobación del fraccionamiento a fin de que el notario tome debida nota al confeccionar el instrumento público correspondiente.

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0065-R

Tena, 07 de febrero de 2024

Que, el artículo 424 de la Ordenanza N°. 088-2021 señala.- Área verde, comunitaria y vías. (Sustituido por el Art. 32 de la Ley s/n, R.O. 166S, 21I2014¹/₄ reformado por la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n, R.O. 711S, 14III2016¹/₄ y, sustituido por el numeral 4 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n, R.O. 790S, 5VII2016). 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 venta¹/₄ 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.

Que, la Ordenanza N°. 105-2022 de Asentamientos Humanos en sus Disposiciones Reformatorias.- PRIMERA expresa lo siguiente: Sustitúyase el artículo 418 de la Ordenanza N. 088-2021, que actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Tena para el periodo 2021-2023, Plan de Uso y Gestión del suelo Urbano y Rural del cantón Tena 2021-2033 y el Plan de Ordenamiento Urbanístico Integral Sustentable de la ciudad de Tena 2021-2033, por el siguiente: “Art. 418.- Fraccionamiento del Suelo por Herencias, Donaciones entre legitimarios, particiones entre herederos o Liquidación de la Sociedad Conyugal.- Por una sola vez en caso de fraccionamientos de lotes de terreno por herencias, donaciones entre legitimarios, particiones entre herederos y liquidación de la sociedad conyugal; en el sector urbano el lote mínimo será de 120 m²; con un frente de 7m”(…).

Que, con oficio No. 63 AM GADMT-DGT, de fecha 28 de noviembre de 2023, aprobado por el Arq. Jeferson Cañar Paredes, director de Gestión de Territorio, remite el Proyecto de Subdivisión del lote de terreno urbano signado con el N° “CERO UNO”, de la manzana “SIETE” de una superficie de total de 731.15 m², ubicado en el Barrio “Central”, calle C y calle 3, de la parroquia Ahuano, de la ciudad de Tena, Provincia de Napo, de propiedad de los señores Gertrudis, Adolfo, Luis Alfredo, David, Luis Alberto, Inés Sandra Morocho Gualacio y de la cónyuge sobreviviente señora Gualacio Padilla Francisca.

Que, del Certificado del Registro de la Propiedad del Cantón Tena, indica que: El señor Morocho Remache Manuel fue propietario de un lote de terreno rural ubicado en la parroquia Ahuano, cantón Tena, provincia de Napo, signado con el número “UNO” de la manzana “SIETE”. Comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte.- con la calle C en treinta metros; Sur: con el lote cinco en treinta metros; Este: con el lote dos en veinte y cuatro metros; y, Oeste: con la calle tercera en veinte y cuatro metros. De una superficie de Setecientos veinte y cuatro metros cuadrados con seiscientos centímetros cuadrados. Adquirido por escritura de Compra Venta, otorgado por los señores Cónyuges Manuel Remache Orozco y Gertrudis Morocho, celebrada en la ciudad de Archidona ante la Notaria Maura Elisa Belcazar Santana en fecha siete de julio del dos mil e inscrita en el Registro de la Propiedad de Tena en fecha once de julio del dos mil. En fecha dos de agosto del dos mil veinte y tres se inscribe Acta de Posesión Efectiva de Bienes Pro Indivisos, dejado por el causante señor Morocho Remache Manuel a favor de los herederos señores Gertrudis, Adolfo, Luis Alfredo, David, Luis Alberto, Inés Sandra Morocho Gualacio y reservando el derecho de la cónyuge sobreviviente señora Gualacio Padilla Francisca, celebrada en la ciudad de Tena ante la Notaria Lourdes Cruz Fonseca en fecha veinte de julio del dos mil veinte y tres.

Que, los señores Gertrudis, Adolfo, Luis Alfredo, David, Luis Alberto, Inés Sandra Morocho Gualacio y reservando el derecho de la cónyuge sobreviviente señora Gualacio Padilla Francisca, solicitan a la

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0065-R

Tena, 07 de febrero de 2024

Municipalidad se apruebe el Proyecto de Subdivisión del lote de terreno Urbano signado como “CERO UNO”, de la manzana “SIETE” de una superficie de total de 731.15 m², ubicado en el Barrio “Central”, calle C y calle 3, de la parroquia Ahuano, de la ciudad de Tena, Provincia de Napo.

Que, los señores Gertrudis, Adolfo, Luis Alfredo, David, Luis Alberto, Inés Sandra Morocho Gualacio y la cónyuge sobreviviente señora Gualacio Padilla Francisca, deberán sujetarse a lo que estipula el Art. 162, de la Ordenanza N°. 088-2021; Aprobada el 2021-03-16 (PDOT) y de igual forma a las regulaciones que la Municipalidad realice a futuro y a la Ordenanza Municipal 105-2022 de Asentamientos Humanos, aprobada en sesiones ordinarias de Concejo del 10 de agosto y 10 de noviembre de 2022, mediante resoluciones 0356 y 0390.

Que, de acuerdo al Certificado de Riesgos N° 1410, indica que el predio se encuentra con servidumbre de aproximación al aeropuerto Cacique Jumandy – 1 km y una parte con susceptibilidad a deslizamientos.

Que, con Informe N° 086-2023, la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal certifica que, en caso de Subdivisión para escritura de Partición Extrajudicial de Bienes Hereditarios la subdivisión será conforme Ordenanza Municipal 105-2022 de Asentamientos Humanos.

Que, el presente proyecto de subdivisión se encuentra en la ZONIFICACION COT I.

Que, para la presente subdivisión los señores Gertrudis, Adolfo, Luis Alfredo, David, Luis Alberto, Inés Sandra Morocho Gualacio y reservando el derecho de la cónyuge sobreviviente señora Gualacio Padilla Francisca, deberán sujetarse a lo que estipula el Art. 162, de la Ordenanza N°. 088-2021; Aprobada el 2021-03-16 (PDOT) y de igual forma a las regulaciones que la Municipalidad realice a futuro y a la Ordenanza Municipal 105-2022 de Asentamientos Humanos.

Que, Con fecha ocho de enero del dos mil veinte y cuatro la señora Inés Sandra Morocho Gualacio por sus propios derechos y en representación de los demás herederos, declara bajo juramento mediante escritura pública N° 20241501002P000027, suscrita ante el señor Notario Público segundo de Tena, Doctor Marcelo Tapia Villacrés en fecha ocho de enero del dos mil veinte y cuatro, que el predio fraccionado será destinado a entregarse mediante escritura pública de partición extrajudicial entre herederos.

Que, mediante Informe Jurídico N° 09-GADMT-DPS-2024, de fecha 02 de enero de 2024, el Ab. Fernando Núñez Benítez, director de Procuraduría Síndica, emite criterio favorable para continuar con el procedimiento *del Proyecto de Subdivisión*, del lote de terreno urbano signado con el número “CERO UNO” de la manzana “SIETE”, de una superficie de total de 731.15 m², ubicado en el Barrio “Central”, calle C y calle 3, de la parroquia Ahuano, de la ciudad de Tena, Provincia de Napo, de propiedad de los señores Gertrudis, Adolfo, Luis Alfredo, David, Luis Alberto, Inés Sandra Morocho Gualacio y reservando el derecho de la cónyuge sobreviviente señora Gualacio Padilla Francisca en los siguientes lotes: LOTE “CERO UNO”: de una superficie de 241.31 m².; LOTE “CERO UNO - A” de una superficie de 243.24 m².; Y, “CERO UNO – B” de una superficie de 246.663 m². Inmuebles destinados a ser entregados mediante escritura pública de partición extrajudicial de bienes, conforme consta en su declaración juramentada, por cuanto cumplen con los requisitos establecidos en la Ordenanza Reformativa N°. 088-2021; Aprobada el 2021-03-16 (PDOT) y la Ordenanza Municipal 105-2022 de Asentamientos Humanos.

Que, en uso de las facultades conferidas por la Constitución y el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización,

RESUELVE:

Art. 1.- Autorizar el procedimiento *del Proyecto de Subdivisión*, del lote de terreno urbano signado con el número “CERO UNO” de la manzana “SIETE”, de una superficie de total de 731.15 m², ubicado en el Barrio

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0065-R

Tena, 07 de febrero de 2024

“Central”, calle C y calle 3, de la parroquia Ahuano, de la ciudad de Tena, Provincia de Napo, de propiedad de los señores Gertrudis Morocho Gualacio, Adolfo Morocho Gualacio, Luis Alfredo Morocho Gualacio, David Morocho Gualacio, Luis Alberto Morocho Gualacio, Inés Sandra Morocho Gualacio y de la cónyuge sobreviviente señora Francisca Gualacio Padilla en los siguientes lotes: LOTE “CERO UNO”: de una superficie de 241.31 m2.; LOTE “CERO UNO - A” de una superficie de 243.24 m2.; Y, “CERO UNO – B” de una superficie de 246.663 m2, destinados a ser entregados mediante escritura pública de partición extrajudicial de bienes.

Adjunto documento con detalle de inmuebles fraccionados.

Art. 2.- Protocolícese la presente resolución en una Notaría Pública del país, agréguese al catastro municipal y margínesse en el Registro de la Propiedad del cantón Tena.

Art. 3.- Comuníquese con la presente resolución a través de la Dirección de Gestión de Territorio, Registro de la Propiedad de Tena; y, a los peticionarios.

Art. 4.- Esta Resolución entrará en vigencia, a partir de la presente fecha.

Dado y firmado en la ciudad de Tena, a los 7 días del mes de enero del dos mil veinte y cuatro.

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Jimmy Xavier Reyes Mariño
ALCALDE

Referencias:

- GADMT-DPS-2024-0048-M

Anexos:

- INFORME GESTIÓN DEL TERRITORIO
- INFORME JURIDICO 009
- DETALLE DEL INMUEBLE FRACCIONADO

Copia:

Señor Arquitecto
Jeferson Leonel Cañar Paredes Mg
Administrador de Contrato

Señorita Abogada
Ana Lucia Mendez Coello
Abogado 1

Señora Abogada
Vanessa Estefanía Cortez Aucay
Directora de Secretaría General

zm