

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0122-R

Tena, 04 de abril 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.

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0122-R

Tena, 04 de abril de 2024

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 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 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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: 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, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales^{1/4}

Que, el artículo 470 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización 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 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.

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0122-R

Tena, 04 de abril de 2024

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.

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 venta³/₄ 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, de acuerdo al INFORME TÉCNICO: N.-002-ME-UOCRUR-DGT-2024, de fecha 08 de marzo de 2024, elaborado por el Arquitecto Marcos Erazo U. TÉCNICO ANALISTA 4, revisado por la Arquitecta Diana Encalada en calidad de COORDINADORA UOCRUR; y, aprobado por el Arquitecto Jeferson Cañar Paredes, Mg. En calidad de DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO, con el cual remiten el Proyecto de Subdivisión para donación a legitimarios, del lote de terreno urbano, de una superficie total de 924.56 m², ubicado en el Barrio “Sagrado Corazón de Jesús”, de la ciudad de Tena, Provincia de Napo, de propiedad de la señora Rosa Amada Tapia Urbina.

Que, conforme consta en el certificado del Registro de la Propiedad del Cantón Tena, la señora Rosa Amada Tapia Urbina, de estado civil divorciada, con cédula de ciudadanía N° 100023926-7, consta como propietaria de un lote de terreno urbano, ubicado en la jurisdicción de la parroquia y cantón Tena, provincia de Napo, Barrio Sagrado Corazón de Jesús. Adquirido primeramente en man común con la

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0122-R

Tena, 04 de abril de 2024

señora Nubia Merli Urbina Tapia, por Escritura de Compra Venta, otorgado por el señor Elías Gerardo Moscoso Castillo, celebrada en la ciudad de Tena ante el notario Doctor Gustavo Díaz Guerrero en fecha dos de abril del dos mil cuatro, inscrito en fecha veinte de mayo del dos mil cuatro. Posteriormente se inscribe venta de derechos y acciones del cincuenta por ciento de la parte de la señora Nubia Merli Urbina Tapia, a favor de la señora Rosa Amada Tapia Urbina, celebrada en la ciudad de Archidona ante la Notaria señora Maura Elisa Belalcazar Santana en fecha cuatro de octubre del dos mil seis. Inmueble comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte.- con el lote número siete en veinte y un metros; Sur.- con el lote número cinco en veinte y ocho metros; Este.- con la calle Pulluhurco en treinta y cinco metros; y, Oeste.- con el estero Paushiyacu en cuarenta y dos metros. Dando una superficie de Novecientos veinte y cuatro metros cuadrados con cincuenta y seis decímetros cuadrados. Posteriormente en fecha tres de diciembre del dos mil doce se inscribe la escritura de Rectificación de superficie de una Hipoteca Abierta, celebrada en la ciudad de Tena ante el Notario Doctor Gustavo Díaz Guerrero en fecha catorce de Noviembre del dos mil doce. Libre de Hipotecas, Embargos y Prohibiciones.

Que, la señora Rosa Amada Tapia Urbina, con Formulario N° 000169-2024, solicita a la Municipalidad se apruebe el Proyecto de Subdivisión destinado a donación, de un lote de terreno urbano de una superficie total de 924.56 m2, ubicado en el Barrio “Sagrado Corazón de Jesús”, de la ciudad de Tena, Provincia de Napo.

Que, la señora Rosa Amada Tapia Urbina, deberá 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, la misma que entra en vigencia a partir de su publicación en el registro oficial, analizada y aprobada en sesiones ordinarias de Concejo del 10 de agosto y 10 de noviembre de 2022, mediante resoluciones 0356 y 0390.

Que, con informe N° 038-2023, la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal, CERTIFICA que: en base a la ordenanza 105-GADMT, DISPOSICIONES REFORMATORIA – PRIMERA al Art 418 de la ordenanza 088-2021, en la cual menciona ‘(...) Por una sola vez, en caso de fraccionamientos de lotes de terreno por herencia, 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 (...)’. Como conclusión con la información presentada, la subdivisión cumple dentro de los parámetros de la catalogación por ubicación.

Que, el presente proyecto de subdivisión se encuentra en la ZONIFICACION A14.

Que, mediante Informe Jurídico N° 029-GADMT-DPS-2024, de fecha 25 de marzo de 2024, el Ab. Fernando Núñez Benítez, director de Procuraduría Síndica, emite criterio favorable para continuar con el procedimiento *del del Proyecto de Subdivisión*, del lote de terreno urbano de una superficie total de 924.56 m2, ubicado en el Barrio “Sagrado Corazón de Jesús”, de la ciudad de Tena, Provincia de Napo, de propiedad de la señora Rosa Amada Tapia Urbina, inmueble que se divide de la siguiente manera: Lote “A” de una superficie de 264.73 m2; Lote “B” de una superficie de 266.87 m2; Lote “C” de una superficie de 196.72 m2; y, Lote “D” de una superficie de 196.24 m2., inmuebles destinados a ser entregados mediante escritura de donación en favor de sus legitimarios, conforme consta en su declaración juramentada y por cumplir los requisitos establecidos en la Ordenanza Reformatoria 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,

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0122-R

Tena, 04 de abril de 2024

RESUELVE:

Art. 1.- Autorizar el *del Proyecto de Subdivisión*, del lote de terreno urbano de una superficie total de 924.56 m2, ubicado en el Barrio “Sagrado Corazón de Jesús”, de la ciudad de Tena, Provincia de Napo, de propiedad de la señora Rosa Amada Tapia Urbina, en los siguientes lotes: Lote “A” de una superficie de 264.73 m2; Lote “B” de una superficie de 266.87 m2; Lote “C” de una superficie de 196.72 m2; y, Lote “D” de una superficie de 196.24 m2. Inmuebles destinados a ser entregados mediante escritura de donación en favor de sus legitimarios.

Detalle de inmuebles subdivididos: Anexo 1

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

Art. 3.- Comuníquese 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 4 días del mes de abril del dos mil veinte y cuatro.

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Jimmy Xavier Reyes Mariño
ALCALDE

Referencias:

- GADMT-DPS-2024-0132-M

Anexos:

- subdivision_donación-tapia_urbina_rosa-signed-signed (1)-signed.pdf
- INFORME JURIDICO 029
- ANEXO 1

Copia:

Señora Abogada
Vanessa Estefanía Cortez Aucay
Directora de Secretaría General

Señor Abogado
Fernando Bolívar Núñez Benítez
Director de Procuraduría Sindica

Señor Doctor
Jorge Saul Miño Villacis
Director de Registro de la Propiedad

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0122-R

Tena, 04 de abril de 2024

zm