

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0197-R

Tena, 28 de mayo de 2024

GAD MUNICIPAL DEL TENA

Ab. Jimmy Xavier Reyes Mariño
ALCALDE DEL CANTÓN TENA

CONSIDERANDO

Que, la Constitución de la Republica 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

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0197-R

Tena, 28 de mayo de 2024

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 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 artículo 472 del 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD-El Art. 54.- Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: literal c) Establecer el régimen de uso del suelo

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0197-R

Tena, 28 de mayo de 2024

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 contrapone 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.

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, 21I2014^{1/4} reformado por la

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0197-R

Tena, 28 de mayo de 2024

Disposición Reformativa Primera de la Ley s/n, R.O. 711S, 14III2016^{3/4} y, sustituido por el numeral 4 de la Disposición Reformativa 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 venta^{3/4} 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, N°105-2022, PARA DETERMINAR LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO CONSOLIDADOS Y SU REGULARIZACIÓN A TRAVÉS DE LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA O EXPROPIACIÓN ESPECIAL DE LOTES DE TERRENOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANAS, DE EXPANSIÓN URBANA Y RURALES DE LA JURISDICCIÓN CANTONAL, en la primera disposición reformativa que dice: **“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 o liquidación de la sociedad conyugal; en el sector urbano el lote mínimo será de 120m²; con un frente de 7m y en el sector rural el lote mínimo se estipulará de la siguiente forma: 1. Áreas de agricultura familiar campesina consolidada (empresarial). Lote mínimo 1 Ha. 2. Áreas de agricultura familiar campesina de transición (mercantil). Lote mínimo 1 Ha. 3. Áreas de agricultura familiar campesina tradicional comunitaria (sostenimiento comunitario familiar). Lote mínimo 1 Ha., 4. Áreas de agricultura familiar campesina tradicional de subsistencia (sostenimiento familiar). Lote mínimo 1.000 mts²., Áreas de agricultura y residencia. Lote mínimo 600 mts².

Queda expresamente prohibido la práctica especulativa de tierras y la creación de urbanizaciones mediante la aplicación de esta Disposición”.

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0197-R

Tena, 28 de mayo de 2024

Que, con Informe Técnico N.-062-AM-UOCRUR-DGT-2024, de fecha 17 de mayo de 2024, elaborado por el Arquitecto José Alexander Morales TÉCNICO ANALISTA 4, revisado por la Arquitecta Diana Encalada en calidad de COORDINADORA UOCRUR; y, aprobado por el Arquitecto Jeferson Cañar Paredes. 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 271.00 m², ubicado en el Sector “Ciudadela del Chofer”, de la ciudad de Tena, Provincia de Napo, de propiedad de los señores Rubio Medina Luis Alejandro y Renee Esther Torres Salazar. Adición

Que, mediante Certificado del Registro de la Propiedad del Cantón Tena Nro. 1122, certifica que: los cónyuges señores Luis Alejandro Rubio Medina y Rene Esther Torres Salazar, constan como propietarios de un lote de terreno urbano, ubicado en la jurisdicción de la parroquia y cantón Tena, provincia de Napo. Comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte.- Con el lote número cincuenta y uno en una longitud de catorce metros; Sur.- con la calle primera en la longitud de catorce metros, sesenta centímetros; Este.- con la calle C en una longitud de diecinueve metros; y, Oeste.- con otro propietario en una longitud de diecinueve metros. Dando una superficie de Doscientos setenta y un metros cuadrados. Adquirido por escritura de Compra Venta con mutuo hipoteca con el Seguro Ecuatoriano de Seguridad Social “BIES”. Escritura celebrada en la ciudad de Tena, ante el Notario Nelson Paredes Rosero en fecha trece de enero de mil novecientos ochenta y ocho. Inscrito en el Registro de la propiedad de Tena en fecha diecinueve de enero de mil novecientos ochenta y ocho. Compra hecha al señor Luis Abelardo Sandoval Caicedo. Posteriormente en fecha siete de agosto del dos mil ocho se inscribe Escritura de Cancelación de Hipoteca celebrada en Archidona ante la Notaria Maura Elisa Belalcazar Santana en fecha seis de agosto del dos mil ocho. Inmueble libre de Hipotecas, Embargos y Prohibiciones.

Que, el señor Rubio Medina Luis Alejandro, con Formulario N° 00018-2024, solicita a la Municipalidad se apruebe el Proyecto de Subdivisión destinado a donación, de un lote de terreno urbano de una superficie total de 271.00 m², ubicado en el Barrio “Ciudadela del Chofer”, de la ciudad de Tena, Provincia de Napo.

Que, el señor Rubio Medina Luis Alejandro y su cónyuge, deberán sujetarse a lo que estipula la Ordenanza Municipal 105-2022 de Asentamientos Humanos y a la Ordenanza 088, artículo 162.

Que, la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal, con documento N° 092-2024, CERTIFICA que: en base a la ordenanza 105-GADMT, DISPOSICIONES REFORMATORIA – PRIMERA, se puede proceder al fraccionamiento destinado a la donación entre legitimarios.

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0197-R

Tena, 28 de mayo de 2024

Que, la dirección de Seguridad Ciudadana y Gestión de riesgos emite el Certificado Nro. 378-2024 en el que concluye que el predio no presenta ninguna afectación de ningún polígono de amenaza por lo tanto no presenta riesgo.

Que, el presente proyecto de subdivisión se encuentra en la ZONIFICACIÓN A1.

Que, mediante escritura pública N° 20241501001P00651 de fecha veinte y uno de mayo del dos mil veinte y cuatro celebrada en la Notaría Pública de Tena ante la Notaria Dra. Lourdes Cruz Fonseca los señores Rubio Medina Luis Alejandro y Torres Salazar Renee Esther, declaran bajo juramento que el inmueble resultante del proyecto de fraccionamiento signado con el número “53-A”, será destinado a entregar en donación en favor de su hijo de Nombres Rubio Torres Diego Alejandro y el sobrante “53-B” se quedará en reserva de los propietarios.

Que, mediante Informe Jurídico N° 051-GADMT-DPS-2024, de fecha 22 de mayo de 2024, el Ab. Fernando Núñez Benítez, director de Procuraduría Síndica, emite criterio jurídico favorable para continuar con el procedimiento *del Proyecto de Subdivisión*, del lote de terreno urbano de una superficie total de 271.00 m², ubicado en el Barrio “Ciudadela del Chofer”, de la ciudad de Tena, Provincia de Napo, de propiedad de los señores Rubio Medina Luis Alejandro y Torres Salazar Renee Esther, a dividirse de la siguiente manera: Lote “53-A” de una superficie de 132.90 m²; y, Lote “53-B” de una superficie de 138.10 m²., inmuebles destinados a ser entregados mediante escritura de donación en favor de sus legitimarios, conforme consta en su declaración juramentada, por cumplir 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 *Proyecto de Subdivisión*, del lote de terreno urbano de una superficie total de 271.00 m², ubicado en el Barrio “Ciudadela del Chofer”, de la ciudad de Tena, Provincia de Napo, de propiedad de los señores Rubio Medina Luis Alejandro y Torres Salazar Renee Esther, a dividirse de la siguiente manera: Lote “53-A” de una superficie de 132.90 m²; y, Lote “53-B” de una superficie de 138.10 m²., inmuebles destinados a ser entregados mediante escritura de donación en favor de sus legitimarios, conforme consta en su declaración juramentada.

Detalle de inmuebles subdivididos: Anexo 01

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0197-R

Tena, 28 de mayo de 2024

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 con la presente resolución a través de la Dirección de Gestión de Territorio, Registro de la Propiedad de Tena; y, a los petitionarios.

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

Dado y firmado en la ciudad de Tena, a los 27 días del mes de mayo del dos mil veinte y cuatro.

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Jimmy Xavier Reyes Mariño
ALCALDE

Referencias:

- GADMT-DPS-2024-0191-M

Anexos:

- Informe de Gestión de Territorio
- Informe Jurídico 051
- Anexo 01

Copia:

Señora Abogada
Vanesa Estefanía Cortez Aucay
Directora de Secretaría General

Señor Abogado
Fernando Bolívar Núñez Benítez
Director de Procuraduría Sindica

zm