

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0212-R

Tena, 03 de junio de 2024

GAD MUNICIPAL DEL TENA

Ab. Jimmy Xavier Reyes Mariño
ALCALDE DEL GAD DE TENA

CONSIDERANDO

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 227 de la Constitución de la Republica del Ecuador señala: “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 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

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0212-R

Tena, 03 de junio de 2024

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 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 artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: “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

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0212-R

Tena, 03 de junio de 2024

planificación cantonal, ¡asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales!

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 reformado por la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n, R.O. 711S, 14III2016 y, sustituido por el numeral 4 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n, R.O. 790S,

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0212-R**Tena, 03 de junio de 2024**

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 Municipal 105-2022 de Asentamientos Humanos en su Disposición Reformatoria Primera. - señala “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 120 m²; con un frente de 7m” (...). De acuerdo a la Ordenanza 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.; 5 Áreas de agricultura y

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0212-R

Tena, 03 de junio de 2024

residencia. Lote mínimo 600 mts². Queda expresamente prohibido la práctica especulativa de tierras y la creación de urbanizaciones mediante la aplicación de esta Disposición”.

Que, el Certificado del Registro de la Propiedad del Cantón Tena, se constata que se halla inscrito posesión efectiva por fallecimiento del conyugue señor Reynaldo Iza Iza, a favor de la conyugue sobreviviente señora Rosa Emilia Iza Defaz y sus hijos Diana Guadalupe, Efrén Eduardo y Cesar Enrique Iza Iza, inscrito en fecha 02 de octubre de 2001. Inmueble adquirido en primera instancia por el señor Reynaldo Iza Iza, de estado civil casado, consta como propietario de un lote de terreno rural, ubicado en la parroquia Chontapunta, cantón Tena, provincia de Napo, sector Yuralpa, predio signado con el número “Cuarenta – A”. Comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte.- con Esther Vargas en doscientos cincuenta metros; Sur.- con terrenos baldíos en doscientos cincuenta y cinco metros; Este.- con los vendedores en dos mil treinta y cinco metros; y, Oeste.- con predio de José Cruz en dos mil setenta y cinco metros. Dando una superficie total de Cincuenta Hectáreas. Adquirido por Compra Venta, otorgado por los señores Rodolfo Vicente Satama Sanmartin y Ofelia Angelita Martínez, celebrada en la ciudad de Archidona ante la Notaria Maura Elisa Belalcazar Santana en fecha diez de agosto de mil novecientos noventa y nueve e inscrito en el Registro de la Propiedad de Tena en fecha diez de agosto de mil novecientos noventa y nueve.

Que, con Informe Predio Rural N° 004261 – 2023, emitido en fecha 27 de septiembre del 2023, la Dirección de Gestión de Territorio señala que el predio se halla dentro de la zonificación UPM, Lote mínimo 25 has.

Que, con Informe número 81 – 2023, de fecha lunes 6 de noviembre de 2023, la secretaria técnica de Planificación Cantonal, CERTIFICA que: NO se contrapone al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo y Plan de Ordenamiento Urbanístico Integral Sustentable de la ciudad de Tena, sin embargo, se deberá cumplir con la normativa vigente.

Que, de acuerdo a la información presentada se observa que: El predio se encuentra en el sector 1; Áreas de agricultura y ganadería familiar campesina consolidada (empresarial) donde el lote mínimo es de una hectárea.

Que, con memorando GADMT-DGT-2024-0539, de fecha 28 de mayo de 2024, remite el Informe 006-RR-UOCRUR-DGT-2024 elaborado por el Arquitecto Ronal Roldán Vega, TÉCNICO DE PLANIFICACION, 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, remiten el Proyecto de Subdivisión para partición extrajudicial de bienes hereditarios, del lote de terreno rural, del Predio N° “40-A”, Mz. “S/N”, con una superficie de 520.114,9940 m² – 52,0115 has., ubicado en la Vía Chontapunta – Los Zorros, Sector La Florida, Parroquia

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0212-R

Tena, 03 de junio de 2024

Chontapunta, Cantón Tena, Provincia de Napo, de propiedad de la señora Rosa Emilia Iza Defaz, y sus hijos Diana Guadalupe, Efrén Eduardo y Cesar Enrique Iza Iza.

Que, mediante Informe Jurídico N° 033-GADMT-DPS-2024, de fecha 3 de abril 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 rural, signado como “CUARENTA - A”, de una superficie de total de 520.114,9940 m² – 52,0115 has., ubicado en la Vía Chontapunta – Los Zorros, Sector La Florida, Parroquia Chontapunta, Cantón Tena, Provincia de Napo, de propiedad de la señora Rosa Emilia Iza Defaz e hijos Diana Guadalupe, Efrén Eduardo y Cesar Enrique Iza Iza; y, se fracciona de la siguiente manera: LOTE “40 – A1” de una superficie de 520.114,9940 m².; LOTE “40 – A2” de una superficie de 41.800,5208 m².; LOTE “40 – A3” de una superficie de 41.800,5208 m².; LOTE “40 – A4” de una superficie de 41.800,5208 m².; LOTE “40 – A5” de una superficie de 41.800,5208 m².; LOTE “40 – A6” de una superficie de 41.800,5208 m².; LOTE “40 – A7” de una superficie de 250.011,2572 m². Inmuebles destinados a ser entregados mediante escritura pública de partición extrajudicial entre herederos, conforme consta en 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:

Artículo 1.- Autorizar el *Proyecto de Subdivisión*, del lote de terreno rural, signado como “CUARENTA - A”, de una superficie de total de 520.114,9940 m² – 52,0115 has., ubicado en la Vía Chontapunta – Los Zorros, Sector La Florida, Parroquia Chontapunta, Cantón Tena, Provincia de Napo, de propiedad de la señora Rosa Emilia Iza Defaz e hijos Diana Guadalupe, Efrén Eduardo y Cesar Enrique Iza Iza; y, se fracciona de la siguiente manera: LOTE “40 – A1” de una superficie de 520.114,9940 m².; LOTE “40 – A2” de una superficie de 41.800,5208 m².; LOTE “40 – A3” de una superficie de 41.800,5208 m².; LOTE “40 – A4” de una superficie de 41.800,5208 m².; LOTE “40 – A5” de una superficie de 41.800,5208 m².; LOTE “40 – A6” de una superficie de 41.800,5208 m².; LOTE “40 – A7” de una superficie de 250.011,2572 m². Inmuebles destinados a ser entregados mediante escritura pública de partición extrajudicial entre herederos, conforme consta en declaración juramentada.

Detalle de subdivisión Anexo 01.

Artículo 2.- Protocolícese la presente resolución en cualquier Notaría Pública del país,

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0212-R

Tena, 03 de junio de 2024

inscríbese la misma en el Registro de la Propiedad del cantón Tena, previo a su ingreso en el catastro municipal.

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

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

Dado y firmado en la ciudad de Tena, a los 03 días del mes de junio del dos mil veinte y cuatro.

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Jimmy Xavier Reyes Mariño
ALCALDE

Referencias:

- GADMT-DGT-2024-0539-M

Anexos:

- INFORME JURIDICO 033
- subdivision_iza_defaz_rosa_emilia_y_otros_c_(1)-signed-signed-signed.pdf
- Anexo 01

Copia:

Señor Abogado
Fernando Bolívar Núñez Benítez
Director de Procuraduría Sindica

Señora Abogada
Vanessa Estefanía Cortez Aucay
Directora de Secretaría General

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

Señorita Ingeniera
Zayra Cecibel Moreno Carlosama
Asesora

zm