

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0240-R

Tena, 14 de junio de 2024

GAD MUNICIPAL DEL TENA

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
Sra. María Regina Alvarez Arcentales
ALCALDE DEL CANTÓN TENA SUBROGANTE

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 del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0240-R

Tena, 14 de junio de 2024

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 y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación,

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0240-R

Tena, 14 de junio de 2024

lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, ¡asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales!¾

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, 21I2014I¾ reformado por la Disposición Reformativa Primera de la Ley s/n, R.O. 711S, 14III2016I¾ y, sustituido

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0240-R

Tena, 14 de junio de 2024

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 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”.

Que, con Informe Técnico N.- 053-AM-UOCRUR-DGT-2024, de fecha 30 de abril de

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0240-R

Tena, 14 de junio de 2024

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, 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 406.83 m², ubicado en la Lotización San Antonio, de la ciudad de Tena, Provincia de Napo, de propiedad de la Encalada Aguilar Gina Janeth y Bolívar Tomás Yáñez Castillo.

Que, el Certificado del Registro de la Propiedad del Cantón Tena Nro. 0774, señala que la señora ENCALADA AGUILAR GINA, es propietaria del predio signado como “D8”, manzana “S/N” ubicado en el Sector Lotización San Antonio. De los siguientes linderos y superficie: Norte.- con la calle Ricardo Andi en catorce coma cero cero metros; Sur.- con Lotización Andrés Guevara en once punto noventa y siete metros; y, en dos coma treinta y nueve metros; Este.- con la calle sin nombre en veinte y nueve coma treinta y cuatro metros; y, Oeste.- con el lote número D – Nueve en veinte y ocho coma sesenta y nueve metros. Superficie total de cuatrocientos seis coma ochenta y tres metros cuadrados. Predio adquirido por escritura de COMPRA - VENTA otorgado POR LOS CONYUGES SEÑORES SILVA PLACENCIA CRISTIAN PATRICIO Y CASTRO AVEROS PAMELA GABRIELA. Celebrado en la Notaría Pública del cantón Tena ante el Notario Segundo Marcelo Tapia Villacrés en fecha 09 de febrero del dos mil veinte y cuatro e inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Tena en fecha 21 de febrero del 2024. Libre de Hipotecas, Embargos y Prohibiciones.

Que, la señora Encalada Aguilar Gina Janeth, con Formulario N° 000184-2024, solicita a la Municipalidad se apruebe el Proyecto de Subdivisión destinado a donación, de un lote de terreno urbano denominado como “D-OCHO”, manzana “S/N” de una superficie total de 406.83 m², ubicado en el Lotización “San Antonio”, de la ciudad de Tena, Provincia de Napo.

Que, la señora Encalada Aguilar Gina Janeth, 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° 053-2024, 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 “Procede la subdivisión en base a la Ordenanza 105-2022 –

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0240-R

Tena, 14 de junio de 2024

Disposición Reformativa Primera – Disposición Reformativa Primera. Recomienda además tener las precauciones de protección sobre el canal de agua”.

Que, el presente proyecto de subdivisión se encuentra en la ZONIFICACION A2.

Que, mediante escritura pública N° 20241504002P00380 de fecha 20 de mayo del dos mil veinte y cuatro celebrada en la Notaría Pública de Quijos - Baeza ante el Notario Doctor Rolando Mauricio Villacís Bedón los señores Yánez Castillo Bolívar Tomás y Encalada Aguilar Gina Janeth, declaran bajo juramento que el inmueble resultante del proyecto de fraccionamiento signado con el número “D - OCHO”, será destinado a entregar en donación.

Que, mediante Informe Jurídico N° 060-GADMT-DPS-2024, de fecha 11 de junio 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 de una superficie total de 406.83 m2, ubicado en la Lotización “San Antonio”, de la ciudad de Tena, Provincia de Napo, de propiedad de propiedad de la señora Encalada Aguilar Gina Janeth, casada con es Yánez Castillo Bolívar Tomás, inmueble a dividirse de la siguiente manera: Lote “D OCHO - A” de una superficie de 203.31 m2; y, Lote “D OCHO - B” de una superficie de 203.52 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 el Proyecto de Subdivisión, del lote de terreno urbano signado como “D – OCHO”, de la manzana “S/N” de una superficie total de 406.83 m2, ubicado en la Lotización “San Antonio”, de la ciudad de Tena, Provincia de Napo, de propiedad de propiedad de los señores Yánez Castillo Bolívar Tomás y Encalada Aguilar Gina Janeth, en los siguientes lotes: Lote “D OCHO - A” de una superficie de 203.31 m2; y, Lote “D OCHO - B” de una superficie de 203.52 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 (Predio No. “D-8-A” y Predio No. “D-8-B”)

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0240-R

Tena, 14 de junio 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 14 días del mes de junio del dos mil veinte y cuatro.

Documento firmado electrónicamente

Sra. Maria Regina Alvarez Arcentales
ALCALDE, SUBROGANTE

Referencias:

- GADMT-DPS-2024-0222-M

Anexos:

- INFORME TÉCNICO 053-UOCRUR-DGT-2024
- INFORME JURIDICO 055
- INFORME JURIDICO 060
- ANEXO

Copia:

Señor Abogado
Fernando Bolívar Núñez Benítez
Director de Procuraduría Sindica

Señora Abogada
Vanessa Estefanía Cortez Aucay
Directora de Secretaría General

zm