

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0285-R

Tena, 04 de julio 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 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-2024-0285-R

Tena, 04 de julio 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 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, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, ¡asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales¹³⁴

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.

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0285-R

Tena, 04 de julio 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 con el INFORME TÉCNICO: N.-002-AM-UOCRUR-DGT-2024, de fecha 01 de marzo 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, 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, signado con el número “54A” manzana “S/N” de una superficie total de 4050.00 m², manzana “S/N” ubicado en la Urbanización “Huertos Familiares”, de la ciudad de Tena, Provincia de Napo, de propiedad del señor Guerrero Moreno José Miguel y la señora María Esthela Montalvan Escobar.

Que, el certificado del Registro de la Propiedad del Cantón Tena, certifica que: el señor Guerrero Moreno José Miguel, de estado civil casado, consta como propietario de un lote de terreno rural, ubicado en la parroquia Tena, signado con el número “Cincuenta y cuatro” de una superficie total de OCHO MIL CIEN

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0285-R

Tena, 04 de julio de 2024

METROS CUADRADOS. Adquirido por compra venta a la Pre-Cooperativa Agrícola Huertos Familiares Estrella del Oriente, celebrada en Archidona ante la Notaria Maura Elisa Belalcazar Santana en fecha diecisiete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve e inscrita en el Registro de la Propiedad en fecha veinte y tres de diciembre de mil novecientos noventa y nueve. Posteriormente se protocoliza una subdivisión en fecha treinta de enero del dos mil veinte y cuatro, en lotes “Cincuenta y cuatro - A” y “Cincuenta y cuatro – B”. Libre de Hipotecas, Embargos y Prohibiciones.

Que, con formulario N° 000171-2024, el señor Guerrero Moreno José Miguel solicita a la Municipalidad se apruebe el Proyecto de Subdivisión destinado a donación, de un lote de terreno urbano signado con el número “54 A”, de la manzana “S/N”, de una superficie total de 4050.00 m2, ubicado en la Urbanización “Huertos Familiares 1”, de la ciudad de Tena, Provincia de Napo.

Que, el señor Guerrero Moreno José Miguel, deberá sujetarse a lo que estipula el Art. 162, de la **Ordenanza N°. 088-2021; Aprobada el 2021-03-16 (PDOT)**, las regulaciones que la Municipalidad realice a futuro y a la Ordenanza Municipal 105-2022 de Asentamientos Humanos.

Que, con informe N° 035-2023, la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal, CERTIFICA que: en base a la ordenanza 105-GADMT, DISPOSICIONES REFORMATORIA – PRIMERA al Art 418 de la ordenanza088-2021, 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 A5.

Que, mediante Informe Jurídico N° 031-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 Proyecto de Subdivisión*, del lote de terreno urbano signado con el número “Cincuenta y Cuatro A”, manzana “S/N”, de una superficie total de 4050.00 m2, ubicado en la Urbanización “Huertos Familiares”, de la ciudad de Tena, Provincia de Napo, de propiedad de los señores Guerrero Moreno José Miguel y Montalvan Escobar María Esthela, se divide de la siguiente manera: LOTE “54A-1” de una superficie de 450.00 m2; LOTE “54A-2” de una superficie de 450.00 m2; LOTE “54A-3” de una superficie de 450.00 m2; LOTE “54A-4” de una superficie de 675.00 m2; LOTE “54A-5” de una superficie de 675.00 m2; LOTE “54A-6” de una superficie de 450.00 m2; LOTE “54A-7” de una superficie de 450.00 m2; y , LOTE “54A-8” de una superficie de 450.00 m2., inmuebles destinados a ser entregados mediante escritura de donación en favor de sus legitimarios, conforme consta en su declaración juramentada, por cuanto cumplen con 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, mediante memorando GADMT-DAPA-2024-0414-M, suscrito por el Ing. Luis Geovany Navarrete Cueva DIRECTOR DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO indica que el inmueble de propiedad del señor Guerrero Moreno José Miguel, signado con el número N° 54A, manzana “S/N”, en los siguientes lotes: LOTE “54A-1” de una superficie de 450.00 m2; LOTE “54A-2” de una superficie de 450.00 m2; LOTE “54A-3” de una superficie de 450.00 m2; LOTE “54A-4” de una superficie de 675.00 m2; LOTE “54A-5” de una superficie de 675.00 m2; LOTE “54A-6” de una superficie de 450.00 m2; LOTE “54A-7” de una superficie de 450.00 m2; y , LOTE “54A-8” de una superficie de 450.00 m2, no cuenta con el servicio del alcantarillado sanitario y pluvial, así mismo se puede indicar que cobertura del sistema de agua potable de la ciudad de Tena ya no existe en este sector del Barrio Huertos Familiares

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0285-R

Tena, 04 de julio de 2024

Que, mediante Memorando Nro. GADMT-DPS-2024-0241-M suscrito por Abg. Fernando Bolívar Núñez Benítez DIRECTOR DE PROCURADURIA SINDICA, quien envía el INFORME JURÍDICO No. 068 - GADMT-DPS-2024 de fecha 18 de junio de 2024, con el siguiente criterio jurídico (...) Al observar los antecedentes podemos dilucidar que la subdivisión aprobada mediante Resolución Administrativa N° 061-A-GADMT-2023 de fecha 06 de diciembre de 2023, se sustenta en la Ordenanza N° 088-2021 “Ordenanza que actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Tena para el Período 2021-203, el Plan de Uso y Gestión de Suelo Urbano y Rural del Cantón Tena 2021-2023, y el Plan de Ordenamiento Urbanístico Integral Sustentable de la Ciudad de Tena 2021-2023”; y, las subdivisiones posteriores se respaldan en la Ordenanza N° 105-2022 de Asentamientos Humanos. Por esta razón, al no encontrarse transgredida la normativa legal vigente esta Dirección de Procuraduría Síndica se ratifica en lo señalado en los Informes Jurídicos N° 030 y 031 GADMT – DPS – 2024 de fecha 25 de marzo de 2024, que permite el fraccionamiento de los inmuebles signados con los números N° 54-A y N° 54-B de propiedad de los señores Guerrero Moreno José Miguel y María Esthela Montalvan Escobar.

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 con el número “Cincuenta y Cuatro A”, manzana “S/N”, de una superficie total de 4.050,00 m², ubicado en la Urbanización “Huertos Familiares”, de la ciudad de Tena, Provincia de Napo, de propiedad de los señores Guerrero Moreno José Miguel y Montalvan Escobar María Esthela, en los siguientes lotes: LOTE “54A-1” de una superficie de 450.00 m²; LOTE “54A-2” de una superficie de 450.00 m²; LOTE “54A-3” de una superficie de 450.00 m²; LOTE “54A-4” de una superficie de 675.00 m²; LOTE “54A-5” de una superficie de 675.00 m²; LOTE “54A-6” de una superficie de 450.00 m²; LOTE “54A-7” de una superficie de 450.00 m²; y , LOTE “54A-8” de una superficie de 450.00 m². Estos inmuebles serán destinados a ser entregados mediante escritura de donación en favor de sus legitimarios.

Detalle de inmuebles subdivididos: ANEXO

Art. 2.- Este acto administrativo faculta el fraccionamiento del lote 54A por donación a legitimarios; por lo tanto no podrá extenderse la transferencia posterior de los lotes subdivididos, mientras la cobertura de servicios básicos en el sector no se encuentra satisfecha.

Art. 3 .- Protocolícese la presente Resolución en cualquier Notaría Pública del país, agréguese al catastro municipal y margíñese en el Registro de la Propiedad del cantón Tena.

Art. 4.- 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. 5.- Esta Resolución entrará en vigencia, a partir de la presente fecha.

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

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0285-R

Tena, 04 de julio de 2024

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Jimmy Xavier Reyes Mariño
ALCALDE

Referencias:

- GADMT-DPS-2024-0128-M

Anexos:

- ANEXO
- GADMT-DPS-2024-0241
- INFORME JURIDICO

Copia:

Señor Abogado
Fernando Bolívar Núñez Benítez
Director de Procuraduría Sindica

Señora Abogada
Vanesa Estefanía Cortez Aucay
Directora de Secretaría General

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

zm