

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0399-R

Tena, 09 de septiembre de 2024

GAD MUNICIPAL DEL TENA

Ab. Jimmy Xavier Reyes Mariño
ALCALDE DEL CANTÓN 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 República del Ecuador 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 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-2024-0399-R

Tena, 09 de septiembre 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 54 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala las 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 comunales.

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

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0399-R

Tena, 09 de septiembre de 2024

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 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 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 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, 21I2014¹/₄ reformado por la

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0399-R**Tena, 09 de septiembre de 2024**

Disposición Reformativa Primera de la Ley s/n, R.O. 711S, 14III2016¹/₄ 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 venta¹/₄ 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, la Dirección de Gestión del Territorio mediante Formulario N° 000175-2024 de “REVISIÓN Y APROBACIÓN DE PLANOS DE SUBDIVISIÓN DE DOS A DIEZ PREDIOS”, suscrito por el Arquitecto Jeferson Leonel Cañar Paredes en calidad de director de Gestión de Territorio, aprueba el proyecto de Subdivisión del inmueble de propiedad del señor Torres Salazar Tobías Hernán del inmueble signado con el número “ONCE”, de la Urbanización Aeropuerto N° 2, de una superficie total de cuatrocientos noventa metros cuadrados.

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0399-R

Tena, 09 de septiembre de 2024

Que, el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Tena, mediante certificado de gravamen N° 0308 suscrito por el Doctor Jorge Saúl Miño Villacís en calidad de Registrador, certifica que el Señor Tobías Hernán Torres, de estado civil divorciado, con cédula de ciudadanía N° 1500437403, es propietario de un lote de terreno urbano, ubicado en la jurisdicción de la parroquia y cantón Tena, provincia de Napo, Urbanización Aeropuerto N° “2”, signado con el número “ONCE”, comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte.- con Avenida sin nombre, en veinte y cuatro metros, cincuenta centímetros; Sur.- Con lote número diez en veinte y cuatro metros, cincuenta centímetros; Este.- con calle cuarta en veinte metros; y, Oeste.- con lote número doce en veinte metros. De superficie total Cuatrocientos noventa metros cuadrados. Adquirido por escritura de Compra Venta, otorgada por los señores Pedro Arnulfo Montoya Naveda y Carmen Clemencia Villegas Solano de Montoya, celebrada en la ciudad de Tena ante el Notario Nelson Paredes Rosero en fecha siete de marzo de mil novecientos noventa y cinco e inscrito en fecha veinte y siete de marzo de mil novecientos noventa y cinco. Libre de Hipotecas, Embargos y Prohibiciones de Enajenar.

Que, la Dirección de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, por medio de su director Ingeniero Juan Carlos Vaca, con fecha 26 de enero del 2024, emite certificado de Amenazas y Riesgos N° 097-2024, del inmueble de propiedad del señor Torres Salazar Tobías Hernán, clave catastral del inmueble N° 150150010321001000, el cual concluye que el predio no se encuentra bajo la influencia de amenaza o servidumbre.

Que, la Secretaria Técnica de Planificación Cantonal mediante Informe N° 049-2023, suscrito por el Ing. Carlos Ruiz y Arq. Layli Espín Araúz, en calidad de Coordinador y Técnica Urbanista, de la Unidad Operativa de Planeamiento Físico y Ordenamiento Territorial respectivamente, certifican que el fraccionamiento procede en base a la Ordenanza 105-2022 – Disposición Reformatoria Primera.

Que, la Dirección de Gestión del Territorio mediante Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo N° 005100-2024, emitido en fecha 08 de febrero del 2024, determina que el inmueble signado con el N° “11” de propiedad del señor Torres Salazar Tobías Hernán, está ubicado dentro de la zonificación A2, lote mínimo de 400 metros cuadrados, frente mínimo de 12 metros.

Que, el señor Tobías Hernán Torres Salazar, 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 reformativa 105-2022 de Asentamientos Humanos.

Que, la Dirección de Gestión de Territorio mediante Informe Técnico N° 008-RR-UOCRUR – DGT- 2024, elaborado por el Arq. Ronal Roldán Vega, Técnico de Planificación, revisado por la Arq. Diana Encalada Plaza, Coordinadora UOCRUR y aprobado por el Arq. Jeferson Cañar Paredes, Director de Gestión de Territorio, remite el

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0399-R

Tena, 09 de septiembre de 2024

“Proyecto de Subdivisión por Donación de un predio urbano de propiedad del señor Torres Salazar Tobías Hernán”, del inmueble signado con el número “ONCE” de la manzana “D”, de una superficie total de cuatrocientos noventa metros cuadrados. , ubicado en la Avenida Tamiahurco y calle Marpindo, Barrio Aeropuerto N° 2, parroquia Tena, cantón Tena, provincia de Napo.

Que, con fecha 10 de julio del 2024, el señor Tobías Hernán Torres Salazar, mediante escritura pública N° 2024-15-04-002-P00520, celebrada ante el Notario Público del Cantón Quijos Dr. Rolando Mauricio Villacis Bedon, declara bajo juramento que los inmuebles producto de esta subdivisión serán entregados mediante escritura pública de Donación en favor de sus legitimarios, para dar cumplimiento con lo que estipula la Ordenanza 105-2022.

Que, con fecha 01 de agosto del 2024 mediante Memorando Nro. GADMT-DPS-2024-0329-M el Abg. Fernando Bolívar Núñez Benítez DIRECTOR DE PROCURADURIA SINDICA remite el Informe Jurídico 080 de fecha 26 de julio de 2024 que contiene criterio jurídico favorable para continuar con el proceso de subdivisión de inmueble destinado a Donación entre legitimarios, de propiedad del señor Torres Salazar Tobías Hernán, inmueble que a dividirse de la siguiente manera: Lote “ONCE - A” de una superficie de 246,24 m²; y, Lote “ONCE-B” de una superficie de 243,76 m²., ubicado en el Barrio "Aeropuerto N° 2", de la ciudad de Tena, cantón Tena, provincia de Napo.

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 **del Proyecto de Subdivisión**, del lote de terreno urbano signado con el número “ONCE”, manzana “D”, de una superficie total de 490.00 m², ubicado en el Barrio Aeropuerto N° 2, de la ciudad de Tena, cantón Tena, provincia de Napo, propiedad del señor Tobías Hernán Torres Salazar, a dividirse de la siguiente manera: LOTE “ONCE - A” de una superficie de 246,24 m² y LOTE “ONCE - B” de una superficie de 243,76 m². Estos inmuebles fraccionados serán destinados a entregarse en donación en favor de sus legitimarios.

Anexo 01

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.

Resolución Nro. GADMT-A-2024-0399-R

Tena, 09 de septiembre de 2024

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 peticionarios.

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

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

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Jimmy Xavier Reyes Mariño
ALCALDE

Referencias:

- GADMT-DPS-2024-0329-M

Anexos:

- INFORME JURIDICO 080
- Anexo
- Informe de Gestión de Territorio

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

zm