

RESOLUCIÓN No. 088-DSG-2024

LA DIRECTORA DE SECRETARÍA GENERAL

CERTIFICA

Que: el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, en sesión ordinaria del 13 de agosto del 2024.

CONSIDERANDO

Que, el informe jurídico No. 084-GADMT-DPS- 2024, sobre el proyecto de urbanización "Los Anturios". Puesto en conocimiento mediante memorando No. GADMT-A-2024-1938-MEMO, de fecha 08 de agosto de 2024.

Que, el informe técnico No. 094AM-UOCRUR-DGT-20244, en el cual se adjunta el proyecto de subdivisión de 17 lotes de propiedad del señor Ochoa Chiliguano Oscar Ivan denominado "Los Anturios".

Que, la Constitución de la República del Ecuador (2008) dispone:

Artículo 3. Numeral 5. Es deber primordial del Estado el de planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza y promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y riquezas, para acceder al buen vivir.

Artículo 14. El derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, Sumak Kawsay.

Artículo 30. El derecho de las personas a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Artículo 31. Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Artículo 66. Numeral 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

Artículo 82. El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.

Artículo 226. 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.

Artículo 227. 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.

Artículo 233. Primer inciso. Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos.

Artículo 238. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.

Artículo 240. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Artículo 253. Cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por la alcaldesa o alcalde y las concejalas y concejales elegidos por votación popular, entre quienes se elegirá una vicealcaldesa o vicealcalde. La alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente. En el concejo estará representada proporcionalmente a la población cantonal urbana y rural, en los términos que establezca la ley.

Artículo 264. Las competencias exclusivas de los Gobierno Autónomos Descentralizados Municipales; entre las que se encuentra el ordenamiento territorial y el ejercicio del control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Artículo 321. 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 y ambiental.

Artículo 323. Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.

Artículo 425. El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia,

en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados.

Artículo 426. Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente. Los derechos consagrados en la Constitución y los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de inmediato cumplimiento y aplicación. No podrá alegarse falta de ley o desconocimiento de las normas para justificar la vulneración de los derechos y garantías establecidos en la Constitución, para desechar la acción interpuesta en su defensa, ni para negar el reconocimiento de tales derechos.

Que, la Ley Orgánica De Organización Territorial, Uso y Gestión del Suelo (Registro Oficial 488, 30-I-2024) dispone:

Artículo 1. Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de Gobierno.

Artículo 4. Numeral 8. 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (Cuarto Suplemento del Registro Oficial 584, 21-VI-2024) dispone:

Artículo 7. Facultad normativa. Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial [...].

Artículo 53. Señala Naturaleza jurídica. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden. La sede del gobierno autónomo descentralizado municipal será la cabecera cantonal prevista en la ley de

creación del cantón [...].

Artículo 54. Las funciones de los Gobierno Autónomos Descentralizados Municipales, entre las que se encuentra: 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; i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal.

Artículo 55. Literales a) y b) manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, como competencias exclusiva: el de 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; así como el de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Artículo 57. Literales a) y x). Atribuciones del Concejo Municipal a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y, x) regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

Artículo 147. En el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, el Estado en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, partiendo de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Artículo 424. 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; 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. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la

obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Artículo 479. Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verde y comunal, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. Dichas áreas no podrán enajenarse [...]. En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal.

Que, la Ordenanza (088-2021) actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el período 2021-2023, el Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano y Rural 2021-2033 y el Plan de Ordenamiento Urbanístico Integral Sustentable 2021-2033 dispone:

Artículo 98. Las áreas verdes en urbanizaciones y conjuntos habitacionales, se sujetarán a las siguientes regulaciones: a) El área verde que se contemple en las urbanizaciones y conjuntos habitacionales aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Tena, deberá ser ajardinado por cuenta del promotor del proyecto, quien tiene la obligación de mantener y reponer las distintas especies, hasta la devolución del Fondo de Garantía de obras. b) Todo proyecto urbanístico sea de carácter público o privado, deberá contener un Proyecto de Jardinería, en el que se detalle: diseño, instalaciones, caminerías, áreas recreativas y mobiliario urbano, de las áreas verdes. c) En los proyectos deberá presentarse un plano auxiliar que refleje con exactitud el estado del arborizado existente en los terrenos a urbanizar, donde se detallará: especie, altura, diámetro y otras características. d) El mantenimiento y conservación de las áreas verdes de uso exclusivo en los conjuntos habitacionales, es de responsabilidad de sus propietarios, solidariamente con sus administradores; y, en el caso de las áreas verdes de las urbanizaciones, una vez que éstas hayan sido recibidas a entera satisfacción por la Municipalidad, serán de responsabilidad del Cabildo.

Artículo 99. La cesión gratuita de las áreas verdes y comunales: En las áreas verdes y comunales producto de la figura jurídica de cesión gratuita, y que son de dominio y uso público; no se permitirá ningún tipo de cerramiento perimetral que impida el libre acceso a la comunidad; está prohibido cualquier acto que pretenda su privatización y que pueda vulnerar los derechos constitucionales de la población.

Artículo 153. Es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación conforme lo establecido en el PUGS, su ordenanza de aprobación, la ley y las normativas nacionales en materia de uso y gestión del suelo, emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 154. Los tipos de autorizaciones para la habilitación del suelo que: para fines de la presente Ordenanza se definen los siguientes tipos de autorizaciones: 1. Autorizaciones para la habilitación del suelo: Para toda habilitación de suelo se requerirá de una autorización administrativa municipal, mediante la cual se permite el fraccionamiento, la urbanización y edificación conforme lo establecido en el presente artículo.

En el caso que se requiera una habilitación del suelo sin que exista previamente una unidad de actuación urbanística, se aplicará lo dispuesto en la ley y las normativas nacionales en materia de uso y gestión del suelo, emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo para la habilitación del suelo a través de: la subdivisión de dos a diez predios, la subdivisión de más de diez predios y la reestructuración o reajuste de terrenos:

a) Autorización para subdivisión de 2 a 10 predios. Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción, con base a los “Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción” publicada en el Registro Oficial No.1307 del 13 de noviembre del 2020, y la normativa urbanística establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el efecto; b) Autorización para subdivisión de más de 10 lotes.- Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción territorial, conforme la normativa urbanística establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y en base a los “Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción” publicada en el Registro Oficial No.1307 del 13 de noviembre del 2020.

Artículo 164. El financiamiento para la construcción de obras de infraestructura lo siguiente: Para garantizar el cumplimiento y la culminación de las obras de urbanización (redes e instalaciones de comunicación, energía, agua potable, alcantarillado pluvial y sanitario, manejo de desechos sólidos), habilitación de vías (pavimentación), áreas verdes (20% del área útil urbanizable cubierta por vegetación arbórea abierta) y equipamiento comunitario de nivel barrial (cuyo radio de cobertura esta entre 400 a 800 metros) o sectorial (cuyo radio de cobertura esta entre 1000 m a 3000 m) según el caso (ver Tabla 9), en espacios públicos destinados al desarrollo social (parques y plazas), de apoyo a la cultura y deportivo de acuerdo con la ley, por parte del solicitante de la habilitación de suelo.

Además, el solicitante deberá presentar la correspondiente garantía de financiamiento, las cuales podrán ser de dos formas: a) Hipoteca a favor del Municipio. Los bienes de dominio privado producto de las autorizaciones de habilitación de suelo quedarán hipotecados a favor de la Municipalidad siempre y cuando su valor inicial cubra los costos de la construcción de la totalidad de las obras señaladas en este artículo. En este caso se podrá proceder a la deshipoteca de estos bienes por etapas o conjunto de manzanas si en la totalidad de estas se ha culminado de las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, según lo estipulado en este artículo y se haya procedido a entregar por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, los bienes de dominio y uso público de estas etapas o conjunto de manzanas. b) Entrega a la Municipalidad de una garantía de cumplimiento de las obras de infraestructura. Por una sola vez y en calidad de garantía de cumplimiento de las obras de infraestructura, el solicitante entregará a la Municipalidad, una garantía monetaria por el valor de la totalidad de las obras de infraestructura: estos valores ingresaran en la Partida presupuestaria para el financiamiento del desarrollo urbano del GAD Municipal. En estos procesos, para garantizar la culminación de las obras, la garantía de fiel cumplimiento se devolverá al momento de la entrega recepción definitiva por parte de la Municipalidad.

Artículo 165. En cualquier caso, de subdivisión o fraccionamiento de un predio cuya área sea superior a 3.000 m², el GAD Municipal exigirá al solicitante la entrega de las áreas verdes y comunitarias. En cualquier subdivisión o fraccionamiento de un predio urbano cuya área sea superior a 3000 m², el solicitante deberá establecer una cantidad igual al 20% del área útil urbanizable a ser destinada a áreas verdes, y el 5% del área útil urbanizable a ser destinada a equipamiento comunitario. De este 20% del área destinada a áreas verdes, al menos el 50% de estas serán destinadas exclusivamente a áreas verdes. El porcentaje restante al 50% de las áreas destinadas exclusivamente a áreas verdes se incorporarán al banco de suelo del GAD Municipal, cuya gestión será determinada en la ordenanza del banco de suelos cantonal. No se considerará las vías dentro de las zonas verdes y el equipamiento comunal. Se entenderá como área útil urbanizable al área o áreas que no pertenecen a las márgenes de los ríos y cuerpos de agua, a las zonas de riesgo, servidumbres (por líneas eléctricas, oleoductos, vías, canales y similares), áreas inundables ecosistemas acuáticos y a las superficies con pendientes superiores al 5%.

Artículo 170. La subdivisión de más de 10 predios de la siguiente manera: Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones expresas en el Capítulo II, Título II de los “Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción, Registro Oficial No.1307 del 13 de noviembre de 2020”, la ley, normativas nacionales en materia de uso y gestión del suelo, PDOT, PUGS y demás planes urbanísticos complementarios. La subdivisión de más de 10 predios resultantes del proceso de habilitación del suelo solamente será aplicada dentro del suelo urbano, expansión urbana, zonas industriales, y asentamientos humanos declarados por la Municipalidad. El solicitante construirá y entregará sin costo a la municipalidad para su gestión las redes de soporte e infraestructuras básicas y los equipamientos comunitarios de acuerdo a las especificaciones previstas para la habilitación del suelo por parte del GAD Municipal, según el artículo 162, Financiamiento para la construcción de obras de infraestructura.

Artículo 171. Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de 10 predios con fines de urbanización, deberán cumplir con los siguientes requisitos como mínimo: a) El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano determinada en el PUGS; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente; b) El predio debe contar con un acceso directo mediante una vía pública aprobada por la Municipalidad; c) Contar con la factibilidad de proveerse de los sistemas públicos de soporte existentes establecidos en la LOOTUGS o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios a ser presentados en el proyecto; d) Respetar la faja de protección de 50 m hacia las riberas de los ríos, y una distancia mínima de 25 metros hacia los bordes superiores de quebradas, taludes y ríos. Se considerará como borde superior de quebradas, taludes y ríos a la línea que delimita la zona de dominio público hidráulico de cuerpos de agua la cual representa el cambio abrupto de relieves completamente planos o casi planos (0-5% de pendiente) a relieves ligeramente ondulados (>5% de pendiente).

La pendiente es la inclinación de las formas de relieve expresada en porcentaje (%). Se considerará como aptas para desarrollar las actividades constructivas las pendientes que se encuentren bajo el 25% de pendiente. La pendiente se sujetará a la siguiente clasificación: Pendiente (%) Descripción 0-5 Relieves completamente a casi planos 5-12

Relieves ligeramente ondulados 12-25 Relieves medianamente ondulados 25-40 Relieves mediana a fuertemente disectados 40-70 Relieves fuertemente disectados 70-100 Relieves muy fuertemente disectados >100 Relieves escarpados y muy escarpadas con pendiente mayores a 45 grados Tabla 11: Tabla de pendientes. e) No ubicarse en áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas y humedales, áreas de rellenos; botaderos o rellenos sanitarios antiguos, depósitos de basura actuales y excretas, áreas que contengan líneas de subtransmisión eléctrica (iguales o superiores a 69 kv) y otras áreas de exclusión de poblamiento señaladas por la ley o declaradas como tales por los organismos competentes del Estado, o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo-PUGS. La autoridad municipal determinará en cada caso las distancias y medios de separación de predio con relación a las áreas indicadas. Las distancias de separación del predio con relación a las áreas indicadas serán las siguientes: Descripción Distancia (m) Medidos desde Áreas de riesgo 50 El límite Áreas inundables 50 El límite de las unidades geomorfológicas “valle o llanura de inundación”, y terrazas bajas Áreas sujetas a deslizamientos 50 Los límites superior e inferior de los deslizamientos Áreas pantanosas y humedales 50 El límite Áreas de rellenos 50 El límite Botaderos o rellenos sanitarios antiguos 500 El límite Depósitos de basura actuales y excretas 500 El límite del predio donde se ubica Camales o centros de faenamiento 1000 El límite de las instalaciones Patios de subtransmisión eléctrica 500 El límite de las instalaciones Tabla 12: Retiros para las intervenciones según tipología. f) De ser el caso, un técnico del GAD Municipal realizará la inspección del predio, verificando que la información presentada este conforme a la información predial este conforme a la existente en las bases catastrales de información municipal y proceder a la actualización del predio. En esta inspección se deberá también comprobar la veracidad y la exactitud de la información presentada por el solicitante. g) No formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o predios que contengan bienes arqueológico-culturales inventariados por el INPC, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o establecidos en el PUGS; En ningún caso se aprobará el fraccionamiento de tierras en áreas consideradas por la Municipalidad como de riesgos. h) Estar alejado 1 Km de los predios destinados o que contengan a industrias que contengan sustancias peligrosas, o emitan sustancias nocivas para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes; i) No formar parte de zonas destinadas a la producción agraria intensiva por el PUGS, o a una actividad agrícola calificada como tal por el organismo competente. j) Cumplir con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos y poliductos. Se prohíbe la urbanización en terrenos colindantes a la red vial nacional.

Artículo 172 establece los requisitos físicos. Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de 10 predios deberán cumplir con los siguientes requisitos: a) Estudio geotécnico y mecánica de suelos donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción. b) Cumplir con la pendiente del 25%, acorde con el estudio geotécnico y mecánica de suelos, considerando las particularidades del suelo; y, c) Los predios tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica.

Artículo 173. Los sistemas públicos de soporte de la siguiente manera: “Todos los proyectos de habilitación del suelo deberán sujetarse a lo establecido en “Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción, Registro Oficial No.1307 del 13 de noviembre de 2020”, la ley, normativas

nacionales en materia de uso y gestión del suelo, PDOT, PUGS y demás planes urbanísticos complementarios, respecto a la dotación de sistemas públicos de soporte, y entrega de áreas verdes y comunitarias a favor del GAD Municipal según artículo 163, Financiamiento para la construcción de obras de infraestructura, de la presente Ordenanza. Los espacios públicos se calcularán a 20m² x vivienda, equipamiento comunitario a 15 m² x vivienda, vialidad de 25% al 30% del área útil urbanizable.

La proporción mínima de la distribución de los espacios será: suelo privado (50%), vialidad (25%), áreas verdes (20%), equipamiento (5%), Es responsabilidad el promotor aprobar los estudios de dotación de los sistemas públicos de soporte, y entrega de áreas verdes y comunitarias, su construcción y su entrega a favor de la Municipalidad.

Artículo 174. De las áreas de cesión en fraccionamientos destinados para las áreas verdes y recreativas lo siguiente: Las condiciones de la entrega de áreas de cesión destinadas a áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal, producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión a ser urbanizados serán las establecidas en el 0 "De las áreas verdes y comunitarias", de la presente ordenanza, del artículo 24, del Capítulo II, Título II de los "Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción, Registro Oficial No.1307 del 13 de noviembre de 2020", la ley, normativas nacionales en materia de uso y gestión del suelo, PDOT, PUGS y demás planes urbanísticos complementarios.

Artículo 175. Del sistema vial. En lo referente a la planificación de vías, el proyecto de urbanización, se someterá al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción capítulo NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal, la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI) y las de demás normas nacionales y locales vigentes.

Artículo 176. La presentación de los requisitos físicos para la autorización de la subdivisión de más de 10 predios, lo siguiente: Todos los proyectos de habilitación del suelo deberán sujetarse a lo establecido en "Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción, Registro Oficial No.1307 del 13 de noviembre de 2020", la ley, normativas nacionales en materia de uso y gestión del suelo, PDOT, PUGS y será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite: 1. Solicitud suscrita por el solicitante y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal; 2. Original de la cédula y papeleta de votación del solicitante. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación; 3. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y certificado de gravamen actualizado; 4. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado; 5. Certificado de no adeudar al Municipio; 6. Plano topográfico del predio en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, etc.; 7.

Que la Ordenanza que Reglamenta el Funcionamiento del Concejo Municipal del cantón Tena (2010) dispone:

Artículo 2. Facultad normativa. Los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reconoce a los concejos municipales para el pleno ejercicio de sus competencias, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su jurisdicción territorial.

RESOLVIÓ

PRIMERO: Remitir el informe jurídico No. 084-GADMT-DPS- 2024, suscrito por el abogado Fernando Nuñez, procurador síndico del GAD Municipal de Tena, a la Comisión Permanente de Planificación y Presupuesto, para su revisión, análisis y trámite pertinente.

SEGUNDO: Aprobar la presente resolución con el carácter de urgente para su trámite inmediato.

Tena, 15 de agosto de 2024.

Abogada Vanesa Cortez Aucay
DIRECTORA DE SECRETARÍA GENERAL

ENVIADO A:

Alcaldía/ concejales/directores/coordinadores
EMPUDEPRO/DDSE/Cuerpo de Bomberos
Representante Urbanización Los Anturios
Archivo