

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N.º 054 – A - GADMT - 2023

Ab. Jimmy Xavier Reyes Mariño
ALCALDE DEL GAD DE TENA

CONSIDERANDO

Que, la Constitución de la República 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.

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 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, 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; 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, con oficio No. 017 – AM – GADMT - DGT, de fecha 20 de septiembre de 2023, suscrito por el Arq. Jeferson Cañar Paredes, director de Gestión de Territorio, remite el Proyecto de Subdivisión del lote de terreno rural signado con el N° “CINCO B - ONCE”, de una superficie de total de 0.8992 has, ubicado en la parroquia Tálag, Provincia de Napo, de propiedad del señor Venancio Gabriel Grefa Tanguila.

Que, el Certificado del Registro de la Propiedad del Cantón Tena, indica que: EL SEÑOR GREFA TANGUILA VENANCIO GABRIEL, de estado civil viudo, consta como propietario de un lote de terreno rural, ubicado en la jurisdicción de la parroquia Tálag, cantón Tena, provincia de Napo, sector Bajo Tálag, signado con el número “CINCO – B – ONCE”. De una superficie total de 0.8992 has. Adquirido por Adjudicación, otorgado por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca “MAGAP”. Celebrada en la ciudad de Carlos Julio Arosemena Tola ante el Notario Nelson Paredes Rosero en fecha doce de mayo del dos mil quince e inscrito en el Registro de la Propiedad de Tena en fecha veinte y siete de agosto del dos mil quince. Vendido derechos y acciones del 0.1986% de una superficie total de 1.786,28 m² a favor del señor Páez Rivera Emerson Fabricio, celebrada en Archidona ante el Doctor Gustavo Ruiz Olmedo en fecha veinte y dos de febrero del dos mil veinte y tres e inscrito en fecha tres de marzo del dos mil veinte y tres. Predio libre de hipotecas, libre de embargos, libres prohibiciones de enajenar.

Que, el señor Grefa Tanguila Venancio Gabriel, mediante formulario N° 000128-2023, de fecha 11 de septiembre de 2023, solicita a la Municipalidad la revisión y aprobación de plano de subdivisión de un lote de terreno rural signado como “CINCO B - ONCE” de la manzana S/N, ubicado en la parroquia Tálag, cantón Tena, Provincia de Napo, sector Bajo Tálag, de una superficie total de 0.8992 HAS., el mismo se Subdivide en los siguientes: LOTE “CINCO B – ONCE A” de una superficie de 1.217,0911 m². (0.1217 HAS.); LOTE “CINCO B – ONCE B” de una superficie de 2.203,0623 m². (0.2203 HAS.); y, LOTE “CINCO B – ONCE C” de una superficie de 5.257,5042 m². (0.5258 HAS.).

Que, el señor Grefa Tanguila Venancio Gabriel, 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 entró 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, mediante Informe Jurídico N° 048 - GADMT-DPS-2023, de fecha 26 de septiembre de 2023, el Ab. Fernando Núñez Benítez, director de Procuraduría Síndica, emite el correspondiente criterio favorable para continuar con el proceso de aprobación *del Proyecto de Subdivisión, Proyecto de Subdivisión*, del lote de terreno rural signado con el número “**CINCO B - ONCE**”, ubicado en la parroquia Tálag, cantón Tena, provincia de Napo, sector Bajo Tálag, de una superficie de 8.992,094 M2. (0.8992 HAS)., de propiedad del señor Venancio Gabriel Grefa Tanguila en los siguientes lotes: LOTE “**CINCO B – ONCE A**” de una superficie de 1.217,0911 m2. (0.1217 HAS.); LOTE “**CINCO B – ONCE B**” de una superficie de 2.203,0623 m2. (0.2203 HAS.); y, LOTE “**CINCO B – ONCE C**” de una superficie de 5.257,5042 m2. (0.5258 HAS.), 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 rural signado con el número “**CINCO B - ONCE**”, ubicado en la parroquia Tálag, cantón Tena, provincia de Napo, sector Bajo Tálag, de una superficie de 8.992,094 M2. (0.8992 HAS), de propiedad del señor Venancio Gabriel Grefa Tanguila en los siguientes lotes: LOTE “**CINCO B – ONCE A**” de una superficie de 1.217,0911 m2. (0.1217 HAS.); LOTE “**CINCO B – ONCE B**” de una superficie de 2.203,0623 m2. (0.2203 HAS.); y, LOTE “**CINCO B – ONCE C**” de una superficie de 5.257,5042 m2. (0.5258 HAS.).

Cuadro de Linderos de la Subdivisión:

LOTE “**CINCO B – ONCE A**”

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL LOTE 5B – 11 A							
ORIENTACION	LADO	RUMBO	DISTANCIA	VERT.	Y	X	COLINDANTE
NORTE 26.21 m	1-2	N 80 40'34" E	26.21	1	9,881,914.340	180,895.408	AREA DE PROTECCION HIDRICA
ESTE 71.76 m	2-3	S 34 50'38" W	11.32	2	9,881,918.585	180,921.268	LOTE 5B-11 B - AREA PROTECCION HIDRICA
	3-4	S 37 42'47" W	60.44	3	9,881,909.291	180,914.797	LOTE 5B – 11 B
SUR 19.36 m	4-5	N 71 03'20" W	19.36	4	9,881,861.475	180,877.824	FANNY HERRERA – CAMINO DE ACCESO
OESTE 58.83 m	5-6	N 37 05'58" E	52.07	5	9,881,867.761	180,859.511	ANDREA GOMEZ BURGOS
	6-7	N 37 05'58" E	1.88	6	9,881,909.291	180,890.919	ANDREA GOMEZ BURGOS – AREA DE PROTECCION HIDRICA
	7-1	N 43 23'25" E	4.88	7	9,881,910.794	180,892.056	
AREA = 1,217.0911 m2 = 0.1217 HAS							

LOTE “**CINCO B – ONCE B**”

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL LOTE 5B – 11 B							
ORIENTACION	LADO	RUMBO	DISTANCIA	VERT.	Y	X	COLINDANTE
NORTE 35.73 m	2-8	N 80 40'34" E	1.83	2	9,881,918.585	180,921.268	AREA DE PROTECCION HIDRICA
	8-9	N 67 21'58" E	22.01	8	9,881,918.882	180,923.072	
	9-10	N 80 57'39" E	11.89	9	9,881,927.353	180,943.388	
ESTE 91.12 m	10-11	S 30 33'00" W	13.95	10	9,881,929.221	180,955.133	LOTE 5B-11 C – AREA PROTECCION HIDRICA
	11-12	S 30 38'54" W	77.17	11	9,881,917.207	180,948.042	LOTE 5B-11 C
SUR 32.67 m	12-13	N 68 09'47" W	1.08	12	9,881,850.818	180,908.704	FANNY HERRERA – CAMINO DE ACCESO
	13-4	N 71 03'20" W	31.59	13	9,881,851.220	180,907.700	
OESTE 71.76 m	4-3	S 37 42'47" W	60.44	4	9,881,861.475	180,877.824	LOTE 5B-11 A
	3-2	S 34 50'38" W	11.32	3	9,881,909.291	180,914.797	LOTE 5B-11 A – AREA PROTECCION HIDRICA
AREA = 2,203.0623 m ² = 0.2203 HAS							

LOTE “CINCO B – ONCE C”

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL LOTE 5B – 11 C							
ORIENTACION	LADO	RUMBO	DISTANCIA	VERT.	Y	X	COLINDANTE
NORTE 58.97 m	10-14	N 80 57'39" E	8.99	10	9,881,929.221	180,955.133	AREA DE PROTECCION HIDRICA
	14-15	N 40 04'48" E	16.07	14	9,881,930.633	180,964.008	
	15-16	S 86 02'48" E	33.91	15	9,881,942.927	180,974.353	
ESTE 126.79 m	16-17	S 24 40'14" W	4.16	16	9,881,940.588	181,008.186	AREA DE PROTECCION – FRANCISCO GREFA
	17-18	S 26 45'22" W	3.04	17	9,881,936.810	181,006.450	
	18-19	S 26 45'22" W	119.59	18	9,881,934.095	181,005.081	
SUR 49.16 m	19-20	N 68 09'47" W	49.16	19	9,881,827.308	180,951.242	FANNY HERRERA
OESTE 97.19 m	20-12	N 30 38'37" E	6.07	20	9,881,845.594	180,905.609	CAMINO DE ACCESO
	12-11	S 30 38'54" W	77.17	12	9,881,850.818	180,908.704	LOTE 5B-11 B
	11-10	S 30 33'00" W	13.95	11	9,881,917.207	180,948.042	LOTE 5B-11 B – AREA PROTECCION HIDRICA
AREA = 5,257.5042 m ² = 0.5258 HAS							

Art. 2.- Protocolícese la presente resolución en cualquier Notaría Pública del país e inscribáse la misma en el Registro de la Propiedad del cantón Tena, previo a su ingreso en el catastro municipal.

Art. 3.- Comuníquese con la presente resolución a 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 dos días del mes de octubre del dos mil veinte y tres.

Ab. Jimmy Xavier Reyes Mariño
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE TENA

Enviado a:

- ✓ Dirección Procuraduría Síndica.
- ✓ Dirección de Gestión de Territorio.
- ✓ Peticionarios.

Elaborado por:	Ab. Ana Méndez Coello
Revisado por:	Ab. Fernando Núñez Benítez
Aprobado por:	Ab. Jimmy Xavier Reyes Mariño

