



**RESOLUCIÓN No. 0390**

**EL DIRECTOR DE SECRETARÍA GENERAL**

**CERTIFICA**

Que, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, en Sesión Ordinaria del 10 de noviembre de 2022,

**CONSIDERANDO**

El oficio 040-GADMT-CPPP-2022, del 08 de noviembre de 2022, emitido por la Comisión Permanente de Planificación y Presupuesto, al cual se adjunta el Informe 010-CPPP-2022, de la sesión del 07 de noviembre de 2022, en la que se ha procedido al tratamiento del proyecto de Ordenanza 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 de Tena, Provincia de Napo;

Que, con Resolución de Concejo Municipal 0356, de la Sesión Ordinaria del 10 de agosto del 2022, se aprobó en Primera Instancia el Proyecto de ORDENANZA 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 DE TENA, PROVINCIA DEL NAPO;

Que, con oficio circular 025 GADMT-CPPP-2022, del 17 de agosto del 2022, la Comisión Permanente de Planificación y Presupuesto, remite la convocatoria para la socialización y el proyecto de Ordenanza; mismo que a través de la Unidad Operativa de Comunicación Institucional, Dirección de Tecnología y Sistemas, en coordinación con la Unidad de Participación Ciudadana, se procede a publicar en la página [www.tena.gob.ec](http://www.tena.gob.ec), medios de comunicación de la localidad y correos electrónicos, respectivamente, para el proceso de difusión previa la sesión para su socialización, la cual se desarrolló según el cronograma establecido en las siete parroquias del Cantón y en las cabeceras parroquiales, del 19 al 26 de agosto de 2022; y, la audiencia pública en el Auditorio del GAD Municipal de Tena, el 6 de septiembre del 2022;

Que, con oficio 136 GADMT-DF-2022, del 7 de junio del 2022, la Dirección Financiera, emite su pronunciamiento sobre la existencia del presupuesto para la aplicación del proyecto de Ordenanza, orientado a la regularización de asentamientos humanos, el cual fue remitido por la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal con memorando 1418/STP-TENA, como resultado del presupuesto participativo;

Que, la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal, con oficio 0124-STPC-GADMT-2022, del 20 de junio de 2022, respecto al Proyecto de Ordenanza, informa que el mismo se encuentra amparado en las Leyes referente al tema, por lo que tiene el sustento técnico y legal, debiendo considerarse en su texto los lineamientos para procesos de levantamiento periódico de información y regularización de los asentamientos humanos de hecho;

Que, mediante Informe Jurídico 077-DPS-GADMT-2022, del 20 de junio de 2022, la Procuraduría Síndica Municipal, emite su criterio jurídico favorable para que la Comisión



Permanente de Planificación y Presupuesto, analice y proceda con el tratamiento de la referida Ordenanza, y posterior se remita para la aprobación del Legislativo Municipal;

Que, una vez revisado, analizado y debatido el mencionado proyecto en las sesiones de la Comisión Permanente de Planificación y Presupuesto, se solicitó la factibilidad técnica; es así que, con memorando 1021-GADMT STPC 2022, del 01 de noviembre de 2022, la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal, remite el certificado 980/2022, mismo que indica que el proyecto de Ordenanza es viable y no se contrapone al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo y Plan de Ordenamiento Urbanístico Integral Sustentable de la Ciudad de Tena;

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República, determina: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;

Que, de conformidad con el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, corresponde al Estado reconocer y garantizar a las personas, entre otros, el derecho a una vida digna, que asegure la vivienda y demás servicios sociales necesarios;

Que, de conformidad al artículo 264 de la Constitución, los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias: “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. - 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, numeral 14 inciso segundo “En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus funciones, expedirán ordenanzas cantonales”;

Que, el artículo 376 de la Constitución, determina: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado”;

Que, de conformidad con los literales b) y f), del artículo 4, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), entre los fines de los gobiernos autónomos descentralizados está el garantizar sin discriminación alguna, en apego a la Constitución de la República, la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales; así como también, la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

Que, el artículo 54, literal i), del COOTAD, determina entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal: “Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y a desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal”;

Que, de conformidad con el artículo 55, literal b), del Código ibídem, los gobiernos autónomos descentralizados municipales ejercerán el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón y territorio de su jurisdicción;

Que, el artículo 476 del Código ibídem, dispone: “Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.- Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en



alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados”;

Que, el artículo 486 del COOTAD, otorga a la alcaldesa o alcalde, a través de los órganos administrativos de la Municipalidad, de oficio o a petición de parte la Potestad de Partición Administrativa cuando se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren pro indiviso, previa Resolución de Concejo Municipal;

Que, el artículo 596 del Código *ibídem*, establece: “Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes (...). Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades”;

Que, la Disposición General Décimo Cuarta del COOTAD, dispone: “Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgos y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos”;

Que, la Disposición Transitoria Décimo Cuarta del Código *ibídem*, establece: “En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje”;

Que, el artículo 54, de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en cuanto a la regularización de tierras rurales, señala: “Definición. La regularización de la posesión agraria es el conjunto de acciones determinadas en esta Ley, para legalizar, titular, redistribuir o reconocer el derecho a la propiedad sobre la tierra rural estatal. La regularización es competencia exclusiva de la Autoridad Agraria Nacional...”;

Que, el artículo 74, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, contiene la siguiente definición: “Asentamiento de hecho.- Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de



ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos”;

Que, el artículo 75, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina: “Obligatoriedad del levantamiento de información.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto”;

Que, la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su inciso primero dispone: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en un plazo de dos años de la vigencia de esta Ley finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable (...)”;

Que, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del Cantón Tena, establece los componentes y lineamientos de los Asentamientos Humanos, ubicados en su jurisdicción;

Que, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) establece los límites de los asentamientos humanos ubicados en la zona urbana y rural del Cantón Tena;

Que, mediante Resolución 006-CTUGS-2020, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, propone los lineamientos para procesos de levantamiento periódico de información y regularización de los asentamientos humanos de hecho;

Que, el artículo 152 del Código Tributario, respecto a la Compensación o facilidades para el pago, refiere lo siguiente: “Practicado por el deudor o por la administración un acto de liquidación o determinación tributaria, o notificado de la emisión de un título de crédito o del auto de pago, el contribuyente o responsable podrá solicitar a la autoridad administrativa que tiene competencia para conocer los reclamos en única y definitiva instancia, que se compensen esas obligaciones conforme los artículos 51 y 52 de este Código o se le concedan facilidades para el pago. (continúa)... La petición será motivada y contendrá los requisitos del artículo 119 de este Código con excepción de los numerales 4 y 6 y, en el caso de facilidades de pago (...)”

## RESOLVIÓ

1. Aprobar en segunda y definitiva instancia la Ordenanza 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 de Tena, Provincia de Napo, conforme el proyecto anexo a la presente Acta.
2. Acoger la propuesta del señor Concejal Raúl Hidrobo Lascano y, por lo tanto, incorporar en esta ordenanza los siguientes cambios:



2.1 En la Disposición General Primera se modifica la tabla, estableciéndose los siguientes porcentajes:

PORCENTAJE DE ÁREA VERDE	10	10	10	7	7	7	5	5	5	0	0
PORCENTAJE DE CONSOLIDACIÓN	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100

2.2 Se elimina la Disposición General Novena.

2.3 Se agrega la Disposición Transitoria Cuarta, con el siguiente texto: “CUARTA. - En los casos de subdivisiones de proyectos estratégicos de vivienda del Gobierno Central, Provincial, Cantonal, Parroquial y demás instituciones públicas, cuando estos no cumplan con los requisitos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y los de la presente Ordenanza, se podrá subdividir sin considerar el lote mínimo establecido, sino más bien plasmando la necesidad social del proyecto”.

2.4 Se cambia la Disposición Primera Reformatoria por lo siguiente:

“Art.418.- FRACCIONAMIENTO DEL SUELO POR HERENCIAS, DONACIONES ENTRE LEGITIMARIOS, PARTICIONES ENTRE HEREDEROS O LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL.- En caso de fraccionamientos por herencias, donaciones, particiones y temas de liquidación de la sociedad conyugal; en el sector urbano el lote mínimo será de 120m<sup>2</sup>; 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 y familiar). Lote mínimo 1 ha.
4. Áreas de agricultura familiar campesina tradicional de subsistencia (sostenimiento familiar). Lote mínimo 1.000 m.
5. Áreas de agricultura y residencia. Lote mínimo 600 m.

Queda expresamente prohibido la práctica especulativa de tierras y la creación de urbanizaciones mediante la aplicación de esta Disposición.”

2.5 Se modifica la Disposición Reformatoria Segunda, de la siguiente:

Sustitúyanse los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 del artículo 365, de la Ordenanza 088-2021 “Ordenanza 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 los siguientes:

1. Áreas de agricultura familiar campesina consolidada (empresarial).- Con base en el grado de fraccionamiento del territorio se establece 1 sector dentro de las categorías de ordenamiento territorial señaladas en el Anexo No. 11: Mapa de definición de la superficie de la unidad productiva mínima (UPM).

- Sector 1: tamaño de la UPM: superior a 10 ha. Frente entre, 80 y 140mts.



2. Áreas de agricultura familiar campesina de transición (mercantil). - Con base en el grado de fraccionamiento del territorio se establece 1 sector dentro de las categorías de ordenamiento territorial señaladas en el Anexo No.7: Mapa de definición de la superficie de la unidad productiva mínima (UPM).

- Sector 1: tamaño de la UPM: entre 8,0 a 10 ha. Frente entre 60 y 80mts.

3. Áreas de agricultura familiar campesina tradicional comunitaria (sostenimiento comunitario y familiar). - Con base en el grado de fraccionamiento del territorio se establece 2 sectores dentro de las categorías de ordenamiento territorial señaladas en el Anexo No.7: Mapa de definición de la superficie de la unidad productiva mínima (UPM).

- Sector 1: tamaño de la UPM: entre 3,0 a 5,0 ha. Frente entre 40 y 50 mts.

- Sector 2: tamaño de la UPM: entre 5,0 a 8,0 ha. Frente entre 50 y 60 mts.

4. Áreas de agricultura familiar campesina tradicional de subsistencia (sostenimiento familiar). - Con base en el grado de fraccionamiento del territorio se establece 2 sectores dentro de las categorías de ordenamiento territorial señaladas en el Anexo No.11: Mapa de definición de la superficie de la unidad productiva mínima (UPM).

- Sector 1: tamaño de la UPM: entre 0,25 a 1,0 ha. Frente entre 25 y 30 mts.

- Sector 2: tamaño de la UPM: entre 1,0 a 3,0 ha. Frente entre 30 y 40 mts.

5. Áreas de agricultura y residencia. - Son áreas en las que se pretende lograr la integración entre los asentamientos humanos más consolidados y el medio rural a través del balance entre los recursos naturales disponibles y las demandas de la población, en donde se puede obtener un aprovechamiento productivo del suelo mediante la implementación de áreas de producción integral o huertos familiares. Con base en el grado de fraccionamiento del territorio se establece 3 sectores dentro de las categorías de ordenamiento territorial señaladas en el Anexo No.7: Mapa de definición de la superficie de la unidad productiva mínima (UPM).

- Sector 1: tamaño de la UPM: entre 600 a 1000 m2.

- Sector 2: tamaño de la UPM: entre 1000 a 1500 m2.

- Sector 3: tamaño de la UPM: entre 1500 a 2500 m2.”

Para los tres sectores se aplicará un frente entre 20 y 25 mts.

Tena, 22 de noviembre de 2022.

  
Ab. Edisson Romo Maroto  
DIRECTOR DE SECRETARIA GENERAL



**Enviado a:**  
Sr. Alcalde  
Señora y Señores Concejales  
Procurador Síndico  
Secretaría Técnica de Planificación Cantonal  
D. Gestión de Territorio  
U. Avalúos y Catastros

Archivo



23/11/2022 9:45 Jil