



**ORDENANZA 105-GADMT**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Constitución de la República del Ecuador garantiza el derecho que tienen todas las personas a un hábitat seguro y saludable, el derecho a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica, su disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos. El Estado y sus instituciones implementarán todas las políticas y acciones que garanticen la efectividad de los derechos de las personas, que promueva una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.

La irregularidad de la tenencia de la tierra y la conformación de asentamientos informales en el cantón Tena, es una situación que ha limitado el desarrollo de la ciudad por su falta de tratamiento por varias décadas, lo que ha ocasionado graves dificultades para miles de familias, debido al perjuicio ocasionado por quienes traficaban de manera ilegal con las tierras o quienes transfirieron las mismas sin contar con las debidas autorizaciones legales, generando así inseguridad jurídica de los poseedores de lotes que no cuentan con todos los servicios básicos y sistemas de soporte necesarios para su pleno desenvolvimiento.

Actualmente el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece condicionamientos y disposiciones legales para una mayor capacidad de gestión y planificación del uso, gestión y control del suelo por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, lo cual permite tener definiciones claras para afrontar la grave problemática que representan los asentamientos humanos informales en los aspectos sociales, económicos y políticos para las ciudades.

Se viene fortaleciendo la vinculación socio-organizativa y el levantamiento de la información legal de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social identificados, que deberían regularizarse a través de la expropiación especial o de la potestad de partición administrativa, entregando un permanente acompañamiento de la administración municipal, la solución de nudos críticos relacionados con la titularidad y tenencia del suelo.

Con la entrada en vigencia de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 790, del 5 de julio de 2016, se han realizado grandes cambios en materia de regularización de asentamientos humanos informales, motivo por el cual es de gran importancia acoplar el ordenamiento jurídico interno a la normativa nacional. Además, se debe tener en cuenta que el Ecuador como Estado miembro de la ONU, desde septiembre del 2015, es suscriptor de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, en base de la cual se pretende alcanzar los objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM), tendientes a reducir la pobreza, la desigualdad, establecer ciudades y comunidades sostenibles y garantizar el acceso al agua y el saneamiento ambiental.



Con el objeto de establecer los lineamientos y acciones de desarrollo cantonal, de una manera ordenada y planificada, que cumpla con las disposiciones normativas establecidas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; entró en vigencia mediante el Registro Oficial Edición Especial 1585, del 27 de mayo de 2021, la Ordenanza 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.

Es una tarea primordial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, el aplicar políticas de desarrollo urbano orientadas a la consolidación de una ciudad equitativa e incluyente, dotada de espacios públicos adecuados y de ciudadanos empoderados y comprometidos con su entorno; para lo cual, es necesario un estrecho enlazamiento entre ciudadanía y Municipio.

En función de lo indicado, es imprescindible el aplicar los nuevos instrumentos de planificación y establecer la normativa y operatividad necesaria para la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, para alcanzar un mayor desarrollo y progreso de nuestra querida ciudad de Tena.

## **EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA**

### **CONSIDERANDO**

Que, el artículo 30, de la Constitución de la República del Ecuador, 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 ibídem, 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; 14. "...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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal: “i) 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 COOTAD, 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 COOTAD, 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 Código ibídem, 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 proindiviso, previa Resolución de Concejo Municipal;

Que, el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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 poseionarios, 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 Código *ibídem*, 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 determina: “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, así como también, los límites de los asentamientos humanos ubicados en la zona urbana y rural del Cantón Tena;

Que, la Resolución 006-CTUGS-2020, del 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. La petición será motivada y contendrá los requisitos del artículo 119 de este Código con excepción de los numerales 4 y 6, en el caso de facilidades de pago (...)”; y,

En uso de su facultad legislativa establecida en los artículos 30, 31, 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; y, en los artículos 54 literal c) y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el pleno del Concejo;

#### **EXPIDE 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 DEL NAPO.**



## TÍTULO I GENERALIDADES

### CAPÍTULO I OBJETO, ÁMBITO Y GLOSARIO

**Artículo 1. Objeto.-** La presente Ordenanza tiene por objeto reconocer y regularizar los asentamientos humanos de hecho consolidados de forma previa al 28 de diciembre de 2010, y que hayan sido calificados de interés social mediante los procedimientos que en esta se desarrollan, con la finalidad de adjudicar lotes de manera individual, garantizando la provisión de sistemas públicos de soporte y la transferencia de áreas de uso público principalmente vías, área verde y comunal a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena.

**Artículo 2. Ámbito.-** El ámbito de esta normativa es la jurisdicción del cantón Tena, debiendo aplicarse en suelo urbano, rural o rural de expansión urbana, acorde al procedimiento a agotarse para cada actuación.

**Artículo 3. Glosario.-** Para efectos de aplicación de esta Ordenanza, se entenderán por:

- a) **Asentamiento humano de hecho.-** Aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planteamiento urbanístico municipal 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.
- b) **Unidad habitacional.-** Es un espacio construido con el propósito de destinarlo para fines de vivienda; con características arquitectónicas que permitan su habitabilidad y con posibilidad de ser dotado de servicios básicos o mejorar los existentes y acceso a la vía pública.
- c) **Vivienda habitada.-** Unidad habitacional ocupada por personas que han fijado en ella su morada habitual.
- d) **Consolidación de un asentamiento.-** Es el porcentaje de ocupación de viviendas habitadas, en relación al número de lotes fraccionados de hecho dentro del predio o predios proindiviso objeto de regularización.
- e) **Proindiviso.-** El concepto de proindiviso hace referencia a un estatus jurídico, y se da cuando un bien pertenece a varios propietarios en común, por lo que ninguno de ellos tiene el derecho pleno sobre su propiedad.
- f) **Clave catastral.-** Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.
- g) **Consolidación.-** Cada GAD Municipal 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.

- h) Copropiedad.-** Se entiende como copropiedad al bien inmueble o lote de terreno que se encuentra en propiedad de varias personas.
- i) Fraccionamiento, partición o subdivisión.-** Proceso mediante el cual un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del gobierno autónomo descentralizado municipal.
- j) Declaración juramentada.-** Documento debidamente notariado, donde el poseionario y/o coposeionario o propietario y/o copropietario declaran ante un notario público la posesión o propiedad de un terreno.
- k) Informes.-** Es la exposición por escrito de las circunstancias observadas en el examen de la cuestión que se considera, con explicaciones detalladas que certifiquen lo dicho, estos pueden ser técnicos o jurídicos de acuerdo al caso.
- l) Minuta.-** Es el documento que contiene el contrato de adjudicación de un predio a adjudicarse, para posteriormente ser elevado a escritura pública ante un notario público, donde se especificarán cada una de las cláusulas del contrato de compra venta.
- m) Planes Parciales.-** Son documentos normativos y de planeamiento territorial complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo, desarrollados con el fin de establecer determinaciones específicas para sectores urbanos y rurales determinados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el efecto. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.
- n) Posesión pública y pacífica.-** Se entenderá como la ocupación del predio o inmueble, con ánimo de señor o dueño y sin uso de fuerza.
- o) Predio.-** Es el área de terreno individual o múltiple, o más concretamente un volumen de espacio individual o múltiple, sujeto a derechos reales de propiedad homogéneos o a relaciones socialmente aceptadas de tenencia de la tierra. Incluye suelo y construcciones.
- p) Sistemas públicos de soporte.-** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen financiamiento de los asentamientos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.
- q) Regularización.-** Procedimientos administrativos encaminados a brindar seguridad jurídica otorgando titularidad individual respecto de predios sobre los cuales se han consolidado asentamientos humanos de hecho.

## TÍTULO II RECONOCIMIENTO Y CALIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO



## CAPÍTULO I DEL PROCEDIMIENTO

**Artículo 4. De la atribución para conocer y tramitar.-** La Dirección de Gestión del Territorio, posee la atribución para conocer y tramitar el procedimiento de reconocimiento y calificación a los asentamientos humanos de hecho consolidados de interés social, establecidos en el PDOTUGS.

**Artículo 5. De la calificación.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, previo al inicio del procedimiento administrativo de regularización recalificará al asentamiento humano de hecho como consolidado y de interés social, en base al informe de factibilidad técnico jurídico, que se basará en el levantamiento de información y en su diagnóstico, emitido por la Dirección de Gestión de Territorio y Procuraduría Síndica Municipal.

**Artículo 6. Resolución de reconocimiento y calificación.-** Dentro de cinco días hábiles posteriores a la recepción del informe técnico legal, el Director de Gestión del Territorio expedirá la resolución correspondiente, en la que dispondrá:

- a) Reconocer y recalificar al asentamiento humano de hecho como consolidado y de interés social;
- b) Identificar el procedimiento de regularización a agotarse; y,
- c) Notificar a los interesados para que, dentro de 15 días hábiles posteriores, presenten los requisitos de acuerdo a la forma de regularización identificada, cuando la documentación se encuentre incompleta.

En los casos que no proceda el reconocimiento y recalificación se dispondrá el archivo del expediente, dicha decisión será notificada a la parte interesada.

**Artículo 7. Habilitantes para el informe de factibilidad y procedimiento para el levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho.-** En cumplimiento a la actualización del PDOT, a la elaboración, aprobación e implementación del PUGS y de sus ordenanzas, realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos humanos de hecho localizados en su territorio, considerando el siguiente contenido como mínimo:

**a. Componente económico:** Que contendrá los datos correspondientes al avalúo del predio o su estimación en referencia al valor catastral de los predios urbanos más cercanos, la presencia de servicios básicos y otras variables determinadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena; edificaciones existentes; y, el avalúo total del predio (suelo más edificaciones), de todos los predios pertenecientes al asentamiento humano de hecho.

**b. Componente físico:** Que contendrá los datos del predio sobre la localización del asentamiento humano de hecho, área de influencia, la infraestructura y/o servicios básicos existentes (si los hubiera), el uso de suelo establecido por la actividad que se da en cada predio, las edificaciones existentes (estado,



materiales predominantes, acabados, área, número de pisos, uso de la edificación), los equipamientos (si los hubiera), en concordancia con la normativa nacional vigente en materia de catastro.

**c. Componente social:** Que contendrá la identificación de los beneficiarios por cada predio, número de personas que habitan en la vivienda, los datos de los ingresos económicos de la persona o familia que vive en cada predio del asentamiento humano de hecho, nivel de instrucción, situación social (desplazado, migrante, presenta discapacidad, jefe de hogar, número de habitantes en el predio).

**d. Componente Legal:** Que contendrá la información relacionada al ocupante del predio y su tenencia.

**Artículo 8. Prohibición de regularización.-** No se podrá calificar ni regularizar asentamientos que se encuentren ubicados en áreas protegidas, áreas de protección natural o cultural o que tenga riesgo no mitigable y todo aquello que ponga en peligro la integridad y la vida de las personas.

Si del certificado de gravamen constare que, versen procesos judiciales y conflictos de límites sobre la propiedad de las mismas, dispuesta por autoridad competente, con el objeto de precautelar el interés colectivo del asentamiento humano de hecho; no se continuará con el procedimiento de regularización respectivo, salvo que se subsane el impedimento legal.

### TÍTULO III DE LA REGULARIZACIÓN

#### CAPÍTULO I FORMAS DE REGULARIZACIÓN

**Artículo 9. De las formas de regularización.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, procederá a regularizar los asentamientos humanos de hecho consolidados de interés social a través de la Partición Administrativa, Expropiación Especial, y a petición del interesado, dotándoles por excepción de normativa adaptada a su realidad territorial.

#### SECCIÓN I DE LA POTESTAD DE PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACIÓN

**Artículo 10. Potestad de partición administrativa.-** Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, el alcalde o la alcaldesa, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan:



- a) El ejecutivo o su delegado, mediante acto administrativo, resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el Registrador de la Propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena;
- b) La Dirección de Gestión del Territorio, responsable del ordenamiento territorial del GAD Municipal de Tena, emitirá el informe técnico provisional que contendrá el criterio de partición del inmueble y el listado de copropietarios; dejando a salvo los derechos de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados. Para la elaboración de este informe, la administración levantará la información de campo que considere pertinente y contará con la colaboración obligatoria de los interesados, así como de todo órgano u organismo público, tales como el registro de la propiedad, notarías, entre otros, sin limitaciones de ninguna especie. El extracto del informe provisional será notificado a los interesados y colindantes del predio, de manera personal y/o mediante una sola publicación en un periódico de mayor circulación del lugar donde se encuentre el bien, a costa de la Municipalidad. Las personas que acrediten legítimo interés fijarán domicilio para posteriores notificaciones y podrán presentar observaciones en el término de tres días, contados a partir del siguiente día de la notificación del informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados, en su versión íntegra, en las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena. El órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados, con las observaciones aportadas y justificadas dentro del procedimiento, emitirá el informe técnico definitivo.
- c) Mediante Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación, debidamente motivada, se procederá a la reconfiguración, partición y adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los copropietarios en función del lote mínimo establecido por la Municipalidad, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo. Los lotes se registrarán en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales;
- d) La Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación, se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón; y sin otra solemnidad constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena;
- e) Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal, no causarán derecho, tasa, impuesto o prestación económica de ninguna naturaleza;
- f) Las controversias de dominio o de derechos personales que, por efectos de la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo. Para el cálculo del precio de las acciones y derechos de los lotes no se considerarán las plusvalías obtenidas por las



intervenciones municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva y cualquier otra que no sea atribuible al copropietario. En razón del orden público, la Resolución Administrativa señalada, no será revertida o anulada. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación en la parte correspondiente será nula. La acción prevista en este literal prescribirá en el plazo de diez años contados desde la fecha de inscripción de la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación, en el Registro de la Propiedad.

- g) En caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el asentamiento humano consolidado, corresponda a una organización social que incumplió la Ordenanza de Regularización que le benefició, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena le sancionará con una multa equivalente al avalúo del predio.

**Artículo 11. Requisitos.-** Para la regularización de un asentamiento humano de hecho, mediante partición administrativa se presentará ante el Director de Gestión del Territorio los siguientes requisitos:

- a) Estar reconocidos y calificados como asentamiento de hecho consolidado y de interés social a través del informe de factibilidad emitido por la Dirección de Gestión de Territorio;
- b) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, de los beneficiarios y de la organización social si fuera el caso, cuando sea a petición de los interesados; y,
- c) Pago del impuesto predial del año en curso.

**Artículo 12. Del inicio de procedimiento.-** La Dirección de Gestión del Territorio y la Procuraduría Síndica Municipal emitirán el informe técnico y legal favorable, respectivamente, para que el ejecutivo o su delegado, mediante acto administrativo, resuelva el inicio del procedimiento y disponga la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el Registrador de la Propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena. Dentro de 20 días hábiles la Dirección de Gestión de Territorio procederá con la socialización de la regularización.

**Artículo 13. Requisitos para la socialización.-** La información a socializar será la siguiente:

1. El número de la Resolución Administrativa de inicio de procedimiento de regularización.
2. Ubicación, singularización y determinación del inmueble proindiviso.
3. Número de ficha catastral del inmueble proindiviso.
4. Número de lotes y manzanas.
5. Información respecto de la propuesta de transferencia de área verde y/o comunal, y vías; y,
6. El listado de beneficiarios.



**Artículo 14. De las observaciones a la socialización.-** Las personas naturales y/o jurídicas que acrediten legítimo interés, dentro del término de ocho días hábiles contados a partir del siguiente día de la socialización, podrán presentar sus observaciones en la Dirección de Gestión del Territorio, fijando su domicilio y/o correo electrónico para posteriores notificaciones. Observaciones que de ser fundamentadas se tendrán en cuenta para el informe técnico definitivo.

**Artículo 15. Del informe técnico definitivo.-** Fenecido el tiempo para recibir observaciones y dentro de los ocho días hábiles posteriores, la Dirección de Gestión de Territorio, elaborará el informe técnico definitivo, el cual será remitido al Alcalde o Alcaldesa para su respectiva resolución.

## SECCIÓN II DE LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL

**Artículo 16. Expropiación especial con fines de regularización.-** Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, mediante resolución del órgano legislativo, puede declarar predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, 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.

De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio con las siguientes particularidades:

1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa.
2. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, establecerá la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizará un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de posesionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.

El financiamiento de pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena;



3. En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la Municipalidad, por conceptos tributarios y no tributarios;
4. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena.

A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Previo al pago del justo precio, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, deducirá los pagos totales o parciales que los poseedores hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno.

5. Los títulos de crédito así emitidos serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos; o se consignarán ante un juez de lo civil en caso de oposición del titular o cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado.

Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena.

Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el Registro de la Propiedad. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios.

En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida, la emisión de la resolución y declaratoria en la parte correspondiente es nula. En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena



encuentre indicios de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, realizará la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la Fiscalía.

6. En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

**Artículo 17. Requisitos para la regularización mediante expropiación especial.-** Para la regularización de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, a través de expropiación especial se presentarán los siguientes requisitos:

- a) Estar reconocidos y calificados como asentamiento de hecho consolidado y de interés social a través del informe de factibilidad emitido por la Dirección de Gestión de Territorio;
- b) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, de los beneficiarios y de la organización social si fuera el caso, cuando sea a petición de los interesados; y,
- c) Pago del impuesto predial del año en curso;

**Artículo 18. Del informe integral.** - El Director de Gestión del Territorio, dentro de 45 días hábiles, sobre la base de la documentación recibida, emitirá un informe integral que contendrá los siguientes componentes:

- a) **Técnico.-** Estableciendo la cabida, superficie y linderos del terreno en donde se encuentra el asentamiento humano en el que se identifique y excluya las áreas que se encuentran pendientes de resolución judicial;
- b) **Social.-** Sustentado en un censo socio-económico de los habitantes del asentamiento en trámite, verificando la calidad de poseedores de buena fe y el tiempo mínimo de posesión;
- c) **Económico.-** La Unidad Técnica de Avalúos y Catastros, emitirá un informe en el que se determine el justo precio por metro cuadrado a ser expropiado considerando la real capacidad de pago y la condición socio-económica de los poseedores, sobre la base del valor del predio, sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o sus plusvalías, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo. En la valoración del predio se podrá considerar la revisión de los sistemas informáticos SIG Pro, CABILDO y los archivos municipales, de manera especial los del Subproceso de Avalúos y Catastros;
- d) **Financiamiento.** El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por la Dirección Financiera, en base a los informes detallados en los literales b) y c) del artículo 18, de la presente Ordenanza; y, de acuerdo al artículo 596, numeral 2, inciso segundo, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y,



e) **Legal.** Comprenderá un análisis jurídico sobre la aplicación del procedimiento de expropiación especial.

Este informe contendrá conclusiones y recomendaciones de la viabilidad de la expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de hecho, consolidados y de interés social, al que adjuntarán la propuesta de Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública para expropiación y adjudicación con toda la información que se requirió dentro del proceso de regularización, así como el cuadro de linderos, plano del asentamiento humano de hecho y consolidado.

**Artículo 19.- Asentamientos humanos de hecho, objeto de declaración de zonas de interés social.-** Para resolver la situación de los asentamientos humanos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados, conforme a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, y a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, siempre y cuando se cuente con la disponibilidad de recursos económicos para el pago de indemnizaciones.

**Artículo 20. Revisión, análisis y aprobación de informe.-** Una vez elaborado, revisado y aprobado el informe integral por la Dirección de Gestión del Territorio, será remitido al Alcalde o Alcaldesa para conocimiento y resolución del Concejo Municipal.

**Artículo 21. De la resolución de declaratoria de utilidad pública e interés social.-** El Concejo Municipal, en base al expediente remitido, es el órgano competente para declarar de utilidad pública e interés social de los predios mediante Resolución, disponiendo su inscripción en el Registro de la Propiedad y autorizando al señor Alcalde pueda disponer la ocupación inmediata del inmueble conforme a lo estipulado en el artículo 596 numeral 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, e inicie el procedimiento de expropiación en favor de los adjudicatarios.

**Artículo 22. Notificación de la resolución.** - El Secretario del Concejo Municipal, será el responsable de notificar al propietario o copropietarios del inmueble expropiado y al asentamiento, a través de su representante o procurador común, con el contenido de la resolución aprobada.

Se deberá proceder con la publicación por la prensa del extracto de la resolución, para conocimiento de colindantes y de terceros que demuestren legítimo interés, para que presenten en un término de ocho días sus observaciones ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, respecto del predio o predios objeto de la expropiación especial; término que se contará a partir del siguiente día hábil de su publicación.

De presentarse observaciones dentro del término establecido a la resolución de declaratoria de utilidad pública e interés social, debidamente documentadas por



colindantes del predio expropiado y/o de personas naturales y/o jurídicas que demuestren legítimo interés, serán receptadas en Secretaría del Concejo para su análisis y tratamiento en el seno del Concejo Municipal.

De no haber observaciones por parte de colindantes y de terceros que demuestren legítimo interés respecto a la resolución de declaratoria de utilidad pública e interés social, el Secretario del Concejo Municipal sentará la respectiva razón, con lo cual podrá remitir la referida resolución para su inscripción en el Registro de la Propiedad y catastro pertinente.

**Artículo 23. De la resolución de adjudicación y ocupación inmediata.** - El Alcalde o Alcaldesa, mediante Resolución Administrativa, dispondrá la adjudicación de los lotes en favor de los beneficiarios, sustentado en la resolución emitida por el órgano Legislativo y el informe integral de Regularización de Asentamientos Humanos, disponiendo su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Tena.

La Resolución Administrativa de adjudicación en lo principal contendrá:

- a) Antecedentes;
- b) Especificaciones técnicas (planos, memoria descriptiva);
- c) Zonificación de los nuevos lotes;
- d) Del área verde, de ser el caso;
- e) De la protocolización e inscripción de la Resolución;
- f) De la adjudicación; y,
- g) Solicitudes de prórroga de plazo.

Dependiendo de la situación actual y las propias particularidades del asentamiento, la resolución podrá variar en su estructura y contenido.

**Artículo 24. De la inscripción y catastro.**- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, solicitará la inscripción de la Resolución de Declaratoria de Expropiación Especial ante el Registro de la Propiedad y su inclusión en el Catastro Municipal. Una vez inscrita y catastrada serán entregadas a los beneficiarios, lo cual constituye título de propiedad a su favor.

**Artículo 25. Del pago al titular del inmueble expropiado.**- El pago del justo precio a quien demuestre ser titular del inmueble expropiado según el Certificado de Gravamen otorgado por el Registro de la Propiedad, se realizará una vez inscrita la Adjudicación, con fondos propios de los adjudicatarios, mediante títulos de crédito, con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a diez años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados.

Previo al pago del justo precio se deberá deducir los créditos a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, por conceptos tributarios y no tributarios, así como los pagos totales o parciales que los poseionarios hubieren



realizado a favor del propietario del terreno, demostrados con documentos legalmente aceptados.

**Artículo 26. Del patrimonio familiar, hipoteca y prohibición de enajenar.-** Los lotes adjudicados quedarán constituidos en patrimonio familiar e hipoteca y no podrán ser enajenados durante un plazo de 10 años, contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pagos pendientes al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena y se haya cumplido con lo dispuesto por las diferentes dependencias municipales.

**Artículo 27. Del levantamiento de la prohibición de enajenar, patrimonio familiar y cancelación de la hipoteca.-** Operará una vez que se haya cumplido el plazo y no existan pagos pendientes al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena.

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** Cuando la transferencia física de terreno como aporte de área verde no fuere posible en los términos establecidos en el artículo 424 del COOTAD, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación; en cuyo caso el porcentaje faltante será compensado pecuniariamente al valor catastral. En partición administrativa pagarán los beneficiarios; en expropiación especial de interés social pagarán el o los expropiados; y, en iniciativa privada pagará el propietario, previo a la adjudicación.

La disminución gradual del porcentaje mínimo de áreas verdes, será aplicable únicamente para asentamientos humanos de hecho consolidados, hasta el 28 de diciembre de 2010, en atención a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décimo Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

### DISMINUCIÓN GRADUAL SEGÚN SU CONSOLIDACIÓN

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

Los valores que se establecieron por parte de la Municipalidad, por concepto de compensación pecuniaria por el porcentaje faltante del área verde, podrán estar sujetos a la suscripción de un convenio de pago con la Dirección Financiera, cancelando para su suscripción mínimo el 20% y el saldo restante será prorrateado hasta por 24 meses.

**SEGUNDA.-** Las Dependencias y Empresas Municipales, deberán atender con carácter prioritario los requerimientos que formule la Dirección de Gestión del Territorio, para el cumplimiento de la presente Ordenanza.



**TERCERA.-** Aquellos asentamientos humanos de hecho consolidados y de interés social que por no cumplir con los requisitos de la presente Ordenanza, no puedan ser regularizados al amparo de la misma, se sujetarán de manera obligatoria a los instrumentos de gestión de suelo previstos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; y, a la Ordenanza 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.

**CUARTA.-** A efectos de garantizar una adecuada planificación cantonal, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, a través de la Dirección de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, realizará un permanente y exhaustivo control que impida la consolidación de nuevos asentamientos de hecho.

La Comisaría Municipal en el ámbito de su competencia, iniciará los procedimientos administrativos sancionadores en contra de quienes fraccionaren o construyeren sin contar con la autorización municipal.

**QUINTA.-** Los lotes que resulten de la regularización materia de la presente Ordenanza, dada su naturaleza de interés social, a futuro no podrán ser fraccionados, condición que constará de manera expresa en el acto administrativo de partición y adjudicación; y, en las futuras transferencias de dominio.

**SEXTA.-** Cuando existieren asentamientos humanos de hecho constituidos sobre predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a favor de los posesionarios del predio en la forma y condiciones previstas en el artículo 596, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**SÉPTIMA.-** Con la finalidad de verificar el cumplimiento del porcentaje de consolidación de los asentamientos humanos, la Dirección de Gestión del Territorio utilizará la Ortofotografía a escala 1:5000 elaborada por el MAGAP-PRAT SIG TIERRAS, u otros instrumentos que permitan determinar su grado de consolidación a la fecha límite establecida en la presente Ordenanza.

**OCTAVA.-** Los asentamientos humanos de hecho, consolidados y de interés social, beneficiarios del procedimiento de regularización por la presente Ordenanza, respecto a la ejecución de obras de infraestructura de servicios básicos, aceras, bordillos, adoquinado y/o asfaltado, lo podrían realizar mediante las siguientes modalidades: Gestión directa, gestión municipal o pública, o mediante cogestión entre los beneficiarios y la Municipalidad o la respectiva entidad en el ámbito de sus competencias.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** Todo lo que no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza se someterá al ordenamiento jurídico nacional.



**SEGUNDA.** - En base a la información proporcionada por la Dirección de Gestión del Territorio, la Unidad Operativa de Comunicación Institucional diseñará e implementará un plan comunicacional, tendiente a la concientización ciudadana, para prevenir la conformación de asentamientos humanos de hecho que atentan contra el buen vivir, el derecho a la vivienda y el crecimiento organizado del Cantón, brindando a los ciudadanos la información necesaria para evitar que sean víctimas de estafas o tráfico de tierras.

**TERCERA.**- Una vez regularizado el asentamiento humano de interés social, de acuerdo a la planificación y disponibilidad presupuestaria, dentro del plazo de cuatro años, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, elaborará los estudios y ejecutará las obras de infraestructura básica.

### DISPOSICIONES REFORMATARIAS

**PRIMERA.**- Sustitúyase el artículo 418, de la Ordenanza No. 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 120m<sup>2</sup>; con un frente de 7m 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 mts<sup>2</sup>.
5. Áreas de agricultura y residencia. Lote mínimo 600 mts<sup>2</sup>.

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

**SEGUNDA.**- Sustitúyanse los numerales 1, 2, 3, 4 y 5, del artículo 365, de la Ordenanza 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 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 mínimo 80 mts.
- 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.11: 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 mínimo 60 mts.
- 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.11: 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 mínimo 50 mts.
  - Sector 2: tamaño de la UPM: entre 5,0 a 8,0 ha. Frente mínimo 50 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 mínimo 30 mts.
  - Sector 2: tamaño de la UPM: entre 1,0 a 3,0 ha. Frente mínimo 35 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.11: Mapa de definición de la superficie de la unidad productiva mínima (UPM).
  - Sector 1: tamaño de la UPM: entre 600 a 1000 m<sup>2</sup>.
  - Sector 2: tamaño de la UPM: entre 1000 a 1500 m<sup>2</sup>.
  - Sector 3: tamaño de la UPM: entre 1500 a 2500 m<sup>2</sup>.

Para los tres sectores se aplicará un frente mínimo de 20 mts.

**TERCERA.-** Sustitúyase el párrafo final del artículo 163, de la Ordenanza 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 texto: “Los proyectos de



*fraccionamiento o subdivisión serán presentados por: Arquitectos con firma de responsabilidad. La presentación de estos trabajos seguirá las normas técnicas nacionales para el catastro de bienes inmuebles urbanos – rurales y avalúos de bienes (Acuerdo Ministerial 017-20, MIDUVI), y las ordenanzas municipales. Su verificación estará a cargo de la Dirección de Gestión del Territorio la cual observará su conformidad con estas normas y con el sistema de información geográfico catastral municipal (SIGCAL)."*

**CUARTA.-** Se elimina el inciso 2, del artículo 451, de la Ordenanza No. 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, el cual dice textualmente: "(...)En el caso de los asentamientos humanos ubicados en el sector rural, previo la coordinación con la Autoridad Agraria, se definirá un límite del Asentamiento Humano con la finalidad de cambiar el uso y la ocupación del suelo e implementar el ordenamiento del mismo. Se deberá considerar la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, las categorías de Uso de la Tierra CUT y la Categorías de Ordenamiento Territorial COT (...)".

**QUINTA.-** Sustitúyase el artículo 161, de la Ordenanza 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. 161.- PROPORCIONALIDAD DE LOS PREDIOS EN EL SUELO URBANO Y LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.- Para garantizar el óptimo aprovechamiento del suelo y el derecho a la propiedad, el lote mínimo del área urbana será el establecido en los anexos del PDOT. El frente mínimo establecido para los lotes de terrenos ubicados en el sector urbano será de 12 m."

**SEXTA.-** Agréguese la Disposición Transitoria Vigésima Octava a la Ordenanza 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, con el siguiente texto: "En los casos de subdivisiones de proyectos estratégicos y planes de vivienda de interés social 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 en la presente Ordenanza, se podrán subdividir sin considerar el lote mínimo establecido, sino más bien plasmando la necesidad social del proyecto".

## DISPOSICIONES DEROGATORIAS

**PRIMERA.-** Deróguese el artículo 361 de la Ordenanza 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

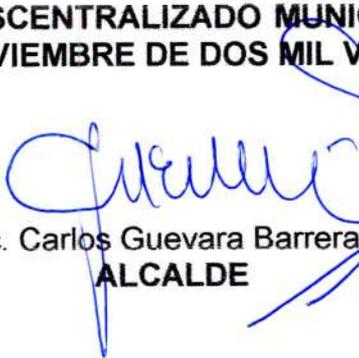


Tena 2021-2033”, el cual dice textualmente: “Art.361.-**PROPORCIONALIDAD DE LOS PREDIOS RURALES.-** Para garantizar el óptimo aprovechamiento de las actividades agropecuarias en las categorías con nivel de uso de producción (I y II) se establecerá una proporción de Frente y Fondo para cada Unidad Productiva Familiar (UPF) o predio rural. Para aplicar el criterio de proporcionalidad se deberá obligatoriamente observar las siguientes determinaciones: 1. La proporción mínima establecida es Frente (Fr) = 1 con una profundidad de Fondo (Fo) = 5, lo que equivale a una relación de un cociente de 0,20. Se prohíbe cualquier fraccionamiento cuya relación de cociente de proporción Frente Fondo (Fr/Fo) sea menor a la relación establecida como mínima; 2. Para determinar la proporcionalidad de la Unidad Productiva Familiar (UPF) o predio, se considerará como frente del predio al segmento que comparta longitud del tramo de acceso común o colectivo de tipo terrestre que tiene el lote para el propietario o las personas que accedan a él, de acuerdo con la condición de accesibilidad. Para el caso de que no sea posible el cumplimiento de esta esta condición se considerará como equivalente al límite que comparta el acceso en forma única a la Unidad Productiva Familiar (UPF) o predio; 3. Para la determinación del lindero de la Unidad Productiva Familiar (UPF) o predio, se considera como fondo, al segmento que sea perpendicular al lindero del predio considerado como frente. Al existir 2 segmentos que cumplan esta condición, el fondo será el de menor longitud”.

### DISPOSICIÓN FINAL

**ÚNICA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, la cual, además, será publicada en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena y en la Página Web institucional [www.tena.gob.ec](http://www.tena.gob.ec), así como también será enviada a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para su respectivo registro.

**DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA, A LOS DIEZ DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS.**

  
Lic. Carlos Guevara Barrera  
**ALCALDE**



  
Ab. Edison Romo Maroto  
**DIRECTOR DE SECRETARÍA GENERAL**

**DIRECCIÓN DE SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA.-** En legal forma **CERTIFICO:** Que, la Ordenanza que antecede fue analizada y aprobada en Sesiones Ordinarias de

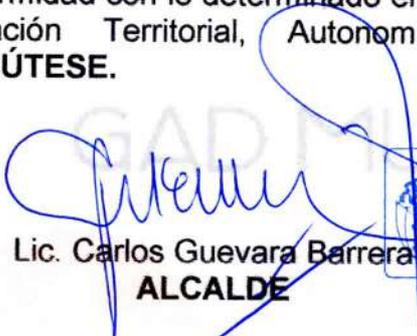


Concejo del 10 de agosto y 10 de noviembre de 2022, mediante Resoluciones 0356 y 0390, respectivamente.- **LO CERTIFICO:**

  
Ab. Edison Romo Maroto  
**DIRECTOR DE SECRETARÍA GENERAL**



**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA.-** Tena, 17 de noviembre de 2022. Las 11H30. Por reunir los requisitos legales exigidos, de conformidad con lo determinado en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE.**

  
Lic. Carlos Guevara Barrera  
**ALCALDE**



**DIRECCIÓN DE SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA.-** Sancionó la presente Ordenanza, el licenciado Carlos Guevara Barrera, Alcalde de Tena, en la fecha y hora señaladas.- **LO CERTIFICO:**

  
Ab. Edison Romo Maroto  
**DIRECTOR DE SECRETARÍA GENERAL**

