

SECRETARÍA TÉCNICA DE PLANIFICACIÓN CANTONAL
INFORME TÉCNICO Nro. 001-PA-STPC-2025

Tena, 17 de marzo de 2025

ASUNTO:

Informe técnico de análisis para regularización de sector de Santa Inés, parroquia Tena, cantón Tena.

ANTECEDENTES:

El informe técnico emitido por la dirección de gestión de territorio de fecha 12 de marzo de 2025 en la parte pertinente señala “(...) *Alcance.- Los hechos evidencian la existencia de un asentamiento humano en el sector urbano de Santa Inés, que habilita condiciones para iniciar un proceso de levantamiento de información y regularización el mismo que deberá cumplir con los requisitos establecidos en la normativa legal. 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 ASI COMO NORMATIVA VIGENTE EMITIDA POR LA ENTIDAD REGULADORA DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (...).*”

Con Memorando N. GADMT-A-2025-0559-MEMO de fecha 14 de marzo de 2025 el Mgs. Jimmy Reyes Mariño Alcalde cantón Tena solicita “... *requerir adicional a la Secretaría Técnica de Planificación, emita el informe técnico correspondiente, en función de las atribuciones y responsabilidades que le corresponden en materia de planificación del territorio y la consolidación de servicios en la zona urbana señalada (...).*”.

BASE LEGAL:

LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO:

Art.76.- Declaratoria de regularización prioritaria. *Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riegos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.*

Según la Disposición transitoria octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), se expresa que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en un plazo de dos años de vigencia de esta ley, finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre del 2010 (1), que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable (2) y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable (3)”. Según esta disposición, los GADs Municipales para la regularización de asentamientos humanos deberán de forma previa verificar que las tres (3) condiciones establecidas para esta regularización establecida en la disposición transitoria octava de la LOOTUGS sean cumplidas a fin de iniciar el proceso de regularización. Se señala además que esta regularización implicará por parte de los GADs Municipales, la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto de la regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos”.*

RESOLUCIÓN Nro. 005-CTUGS-2020:

Según el Art. 28, literal k) de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020: *“Norma Técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos”, (R. O. No. 301 de 01 de octubre de 2020), se establece como uno de los contenidos del componente urbanístico del PUGS la: “Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social”.*

RESOLUCIÓN NRO. 006-CTUGS-2020:

El Art. 19 (exclusividad del proceso de regularización integral de los asentamientos humanos) de la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 (R.O. Nro. 302 de 02 de octubre de 2020), señala que: *“Los GADM determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regulación física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad y serán visualizados en el PDOT; y la declaratoria de regularización prioritaria se realizará en el componente urbanístico del PUGS, siguiendo los parámetros establecidos en la presente resolución, y no podrán incluirse posteriormente más asentamientos humanos de hecho a este proceso, a excepción de algún asentamiento que no haya sido identificado, y pruebe que cumple todos los requisitos para su reconocimiento y regularización (...)”.*

De acuerdo al Art. 8 (etapas del proceso de regularización integral de los asentamientos humanos), se establece como mínimo las siguientes etapas: *“a) Levantamiento de información; b) Diagnostico integral c) declaratoria de regularización prioritaria.- En el componente urbanístico del PUGS, se determinarán las zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad; d) Proceso de regularización.- Una vez culminado el proceso de*

declaratoria de regulación prioritaria, se da inicio al proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho con el fin de habilitar el fraccionamiento del suelo y determinar los parámetros urbanísticos que formarán parte de la Ordenanza municipal o metropolitana que se expida para el efecto.; e) Proceso de Titularización; f) Dotación de infraestructura y servicios públicos de soporte.”

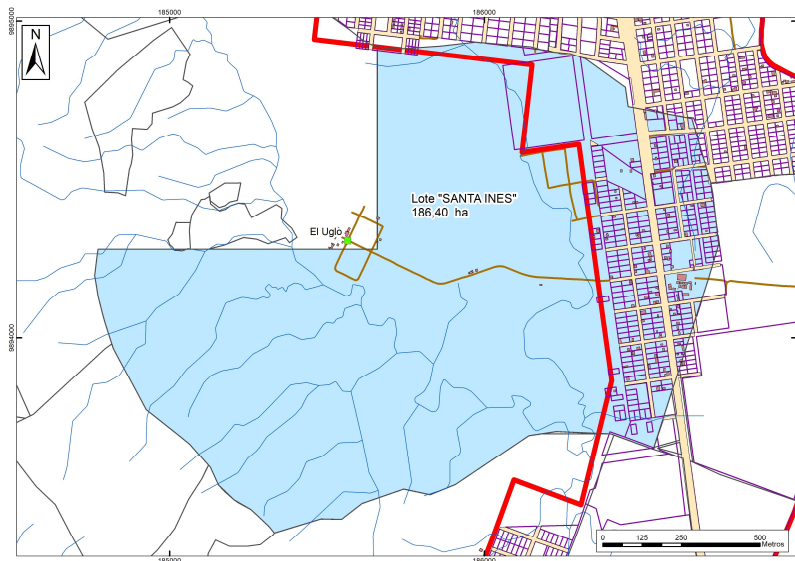
ORDENANZA MUNICIPAL N. 088-2021 PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL PERIODO 2021-2023, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL 2021-2033 Y EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO INTEGRAL SUSTENTABLE 2021-2033”, PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL N. 1585 DEL 27 DE MAYO DE 2021.

En el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial-PDOT componente de Asentamientos Humanos, literal 11.5 Límites referenciales de los Asentamientos humanos, no consta Santa Inés como un asentamiento humano de hecho.

DESARROLLO DEL INFORME:

Santa Inés se encuentra ubicada en la parte norte de la ciudad de Tena con una extensión de terreno de 186.40 ha, se encuentra a nombre de los señores: PEDRO AGUINDA “GUAYUSA”, MANUEL AGUINDA “CHUNCHULLI”, CLEMENTE LICUY “CULQUI”, AGUSTIN AGUINDA “AMO”, LUIS ANDI “PULLUCHONTA”, PEDRO AGUINDA “CALMITO”, PEDRO MAMALLACTA “PAVA”, CESAR AGUINDA “CUSHILLO”, DIONISIO GREFA “CUA”, TERESA TAPUY, SUSANA AGUINDA Y MARIA PISANGO (información que consta en informe técnico de la dirección de gestión de territorio).

Figura N. 01

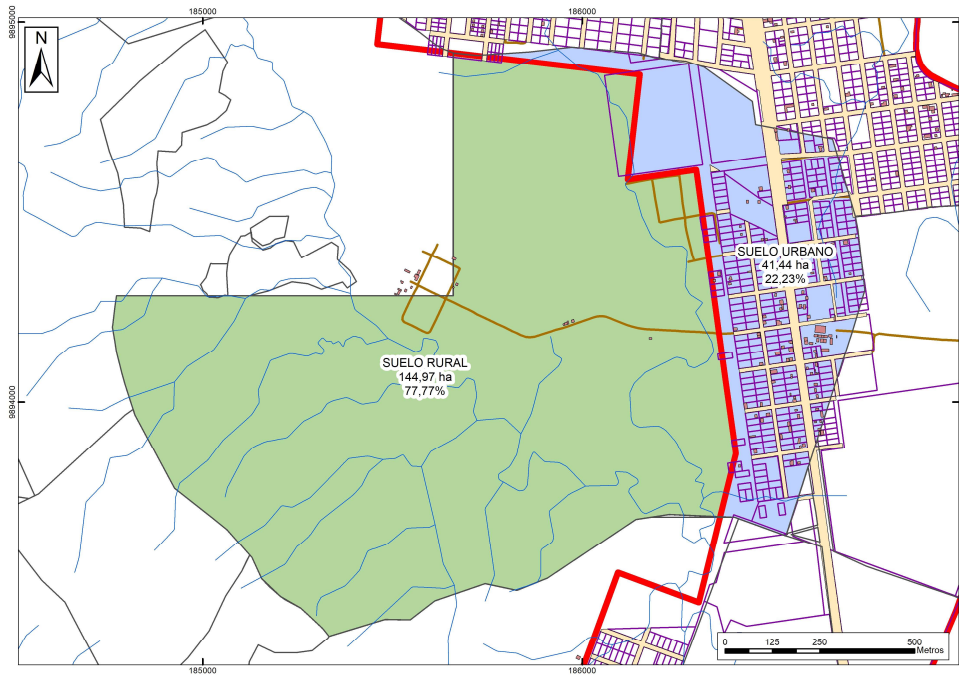


Fuente: SIL – unidad planeamiento físico y ordenamiento territorial

La extensión de terreno de 186.40 ha. de Santa Inés se encuentra dividido en:

- Zona urbana que abarca 41.44 ha con ocupación de suelo que representa el 22.23%;
- Zona rural que abarca 144.97 ha. con ocupación de suelo que representa el 77.77%;

Figura N. 02



Fuente: SIL – unidad planeamiento físico y ordenamiento territorial

El proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho se aplica para las áreas que están ubicadas dentro del suelo urbano y del suelo rural, previo de la autorización agraria nacional.

En el caso de Santa Inés se podría regularizar las 41.44 ha del área que se encuentra en el suelo urbano (ver figura N. 02), siempre y cuando cumplan las condiciones establecidas en la disposición transitoria octava de la LOOTUGS, Art 8 y Art. 16 de la Resolución N. 006-CTUGS-2020.

CONCLUSIONES:

1. Para la regularizar un asentamiento humano de hecho se debe realizar en un primer momento el levantamiento de información de acuerdo a los Art. 8 y 10 de la Resolución N. 006-CTUGS-2020 para contar con el diagnóstico integral del asentamiento humano; posterior a ello el GAD Municipal podrá iniciar por iniciativa pública el proceso de regularización según lo establecido en el Art. 21 de la Resolución N. 006-CTUGS-2020.
2. El GAD Municipal no ha cumplido con el Art. 9 de la Resolución N. 006-CTUGS-2020, que indica que se debe realizar el levantamiento periódico de la información física, social, económica y legal de todos los asentamientos humanos de hecho ubicados en su territorio
3. En los instrumentos de planificación actuales (PDOT-PUGS) no se encuentran definidas las áreas a ser regularizadas en forma prioritaria, únicamente constan con límites referenciales.

RECOMENDACIONES:

1. La autoridad municipal conforme una comisión técnica multidisciplinaria para el levantamiento de información y la elaboración de la informe técnico – jurídico para remitir al ministerio de hábitat y vivienda como lo establece el art. 13 de la Resolución N. 006-CTUGS-2020.
2. Actualizar el catastro urbano y rural del cantón Tena para mantener una información verídica de la tenencia de tierra para la toma de decisiones sobre el territorio.
3. Una vez que se cuente con el levantamiento de información de los asentamientos humanos se incluya como zonas a ser objeto de regularización en el componente urbanístico del PUGS en una actualización intermedia.

Elaborado por:

Mgs. Paola Alba Rivera

SECRETARIA TÉCNICA DE PLANIFICACIÓN CANTONAL