



**Defensoría
del Pueblo**

El Desafío de ser diferentes es sentirnos semejantes

PROVIDENCIA No. 002-2018-DPE-DNDBV-EG

Trámite No. 1701-170104-19-2018-000699

Caso: Coop. De Vivienda 13 de Marzo

DEFENSORÍA DEL PUEBLO DEL ECUADOR. DIRECCIÓN NACIONAL DE DERECHOS DEL BUEN VIVIR.- Quito, 5 de marzo de 2018, las 11h00.

I. Referencia:

Dentro del expediente defensorial No. 1701-170104-19-2018-000699, iniciado con la finalidad de investigar posibles vulneraciones a derechos constitucionales, hay lo siguiente:

II. Objeto: Seguimiento.-

El 28 de febrero de 2018, en el marco de la convocatoria realizada mediante providencia No. 001-2018-DPE-DNDBV-EG, se cumplió con la Audiencia dentro del presente trámite defensorial, a la que concurren funcionarios de la Procuraduría y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, así como los peticionarios.

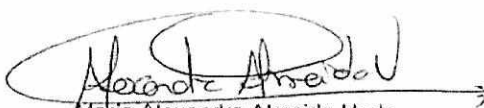
En este contexto, de conformidad con lo establecido en la Resolución defensorial No. 056-DPE-CGAJ-2017 y la Ley Orgánica de la Defensoría del Pueblo, la Dirección Nacional de Derechos del Buen Vivir dispone:

III. Disposiciones:

1. **Agregar** al expediente defensorial, el acta de la Audiencia celebrada el 28 de febrero de 2018 y **correr traslado** a las partes para que emitan las consideraciones que pudieran tener al respecto.
2. **Solicitar** formalmente una reunión al Presidente de la Comisión de Uso de Suelo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para que reciba a los peticionarios del presente expediente defensorial, quienes en compañía de funcionarios de la Defensoría del Pueblo, asistirán el día y hora que se señale.

Notificaciones que nos correspondan las recibiremos en la Dirección Nacional de Derechos del Buen Vivir, ubicada en la Av. De la Prensa N54-97 y Jorge Piedra, o en el casillero judicial No. 998 del Palacio de Justicia.

Notifíquese y cúmplase.-


María Alexandra Almeida Unda

**DIRECTORA NACIONAL DE DERECHOS DEL BUEN VIVIR
DEFENSORÍA DEL PUEBLO DEL ECUADOR**

Notificaciones:

Señora

Lucía Solano de la Sala

Peticionaria

lusolano@hotmail.com

Señor

Hernán Cáceres

Peticionario

hcaceresmoreno@hotmail.com

Señor

Diego Mora

Peticionario

diegomoraw@hotmail.com

Señor

Laureano Delgado

Peticionario

ingldelgado@hotmail.com

Señora

Jacqueline Salguero

Jackysalguero75@hotmail.com

Señor Doctor

Mauricio Rodas

Alcalde

Alcaldía del Distrito Metropolitano de Quito

Venezuela entre Chile y Espejo

Señor Abogado

Sergio Garnica

Presidente

Comisión de Uso de Suelo

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

sergio.garnica@quito.gob.ec

Señor

Jacobo Herdoíza

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JHU', is located in the bottom right corner of the page.

Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Venezuela entre Chile y Espejo



ACTA DE AUDIENCIA
Trámite Defensorial No.: 1701-170104-19-2018-000699

Fecha: 28 de febrero de 2018

Lugar: Defensoría del Pueblo.

Participantes:

- | | |
|----------------------------|--|
| ▪ Laureano Delgado | Peticionario (Coop. Vivienda 13 de marzo) |
| ▪ Diego Mora | Peticionario (Coop. Vivienda 13 de marzo) |
| ▪ Jacqueline Salguero | Peticionaria (Coop. Vivienda 13 de marzo) |
| ▪ Hernán Cáceres | Peticionario (Coop. Vivienda 13 de marzo) |
| ▪ Marco Proaño | Sub Procurador del Municipio del DMQ. |
| ▪ Alexandra Mongrovejo | Abogada Patrocinio Procuraduría del MDMQ. |
| ▪ Vladimir Tapia | Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda MDMQ. |
| ▪ María González | Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda MDMQ. |
| ▪ María Alexandra Almeida | Directora Nacional de Derechos del Buen Vivir |
| ▪ Erika Gallardo Bustillos | Especialista Tutelar I - DPE |

1. DESARROLLO DE LA AUDIENCIA:

Siendo las 10:05 en la sala de reuniones de la Dirección General Tutelar de la Defensoría del Pueblo, se encuentran presentes los peticionarios y funcionarios de la Procuraduría del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por lo que se da por iniciada la presente diligencia.

Intervención María Alexandra Almeida.-Después de la presentación de cada uno de los participantes a la Audiencia, empieza mencionando que este es un espacio cuasi jurisdiccional, la Defensoría del Pueblo tiene a nivel constitucional el mandato de tutela y protección de derechos de las personas que habitan en el territorio ecuatoriano. Nos regulamos por el Reglamento de Admisibilidad 056 y se han determinado que existen los elementos necesarios para que se lleve la presente causa dentro de la Defensoría. Lo que se pretende conseguir a través de este tipo de procedimientos como reuniones de trabajo, audiencias públicas, es crear espacios de diálogo entre la parte peticionaria y la parte requerida, con la finalidad de poder intentar llegar a acuerdo puntuales.

Dentro de la convocatoria se solicitó la presencia de representantes de la Comisión de Uso de Suelo y de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a lo que el Dr. Marco Proaño señala que comparecen en representación del Municipio y específicamente a petición del Concejal Sergio Garnica presidente de la Comisión de Uso Suelo, quien mediante oficio solicitó la representación de la Procuraduría del Municipio en esta Audiencia.

Intervención Hernán Cáceres.-Procede a dar lectura de la petición, que en resumen plantea la preocupación de los moradores de la cooperativa de vivienda 13 de marzo. Señala que se informó a la comunidad la construcción del parque en el año 2011, donde les manifestaron que tendrían pequeñas molestias como polvo, ruido, etc. Sin embargo, manifiesta que con la promulgación de la Ordenanza Municipal 0352, las personas que tenían lotes dentro de esta cooperativa, no pudieron edificar su vivienda debido a las disposiciones que en esta se hallaban establecidas, puesto que es la única urbanización donde hay lotes de 200m pero la Ordenanza exige un mínimo de 5000m para edificar una vivienda.

Además indica que, la ordenanza en el artículo 45 al 48 dispone el procedimiento para reestructurar los lotes en el área específica de la urbanización, que se encuentra en el tratamiento urbanístico de redesarrollo, se dice que es por dos caminos, por reestructuración voluntaria de lotes, poniéndonos de acuerdo los vecinos o potestad administrativa de integración de lotes. La potestad administrativa de integración de lotes es que el Municipio de Quito, es que puede asumir con un gestor inmobiliario la autoridad para expropiar nuestras propiedades, hacer un macro lote, indemnizarnos con lo que está previsto en el avalúo predial y construir edificios de 18 pisos.

Menciona que en el informe que les fue facilitado por la Secretaría de Hábitat y Vivienda del año 2016, señala que el sector se encuentra consolidado pero debido al bloqueo aplicado ante el interés de impulsar el crecimiento del entorno del parque, de una manera inconsulta realmente inconstitucional atacando los derechos de los moradores del sector, se ha logrado paralizar por completo el mejoramiento de viviendas edificadas, que tienen un mínimo de 10 años atrás de construidas y la posible edificación de viviendas familiares en nuestro sector, de dueños de lotes que en su mayoría son personas de la tercera edad, jubiladas o simplemente ciudadanos que sin cálculos ambiciosos ni de interés lucrativo, adquirieron los lotes para construir una vivienda para vivir en paz.

Expresa también, que existen casos de ciudadanos/as que realizaron préstamos en Instituciones financieras, IESS, ISSFA, para construir su vivienda, pero estos se encuentran estancados y bloqueados, vulnerando su derecho fundamental de poseer una vivienda

digna, debido a que el Municipio no aprueba los planos en base a la ordenanza vigente, la que dice que se puede realizar construcciones en un lote mínimo de 5000m², pero los lotes que se encuentran en la Cooperativa no sobrepasan los 200m². Menciona que a pesar del bloqueo del Municipio para construir, éste impone una multa con la figura de “impuestos por aranceles de lotes no edificados”, es decir, permite edificar pero a la vez no permite y multa al propietario por el lote no edificado.

El pedido que realiza es que se permita construir en los lotes existentes, se levante la prohibición de construir y de realizar mejoras o ampliaciones en las casas ya construidas.

Finalmente subraya que en el FODA que desarrolla la empresa de hábitat y vivienda, entre otras cosas, la mayor debilidad que comentan es: “la diferencia de escala entre lo presente y el futuro propuesto escapa las posibilidades de un desarrollo factible, en este caso se observa que la mayor debilidad es que el modelo urbano planificado no toma en cuenta la participación de una mayoría de actores del desarrollo, limitándose sólo a procesos de venta forzosa y participación en un negocio inmobiliario”.

Pregunta María Alexandra Almeida.-La cooperativa es un lote de ¿cuántos metros? Respuesta señor Hernán Cáceres:La Cooperativa tiene un total de 4700m². Pregunta: ¿Cómo la adquieren? Respuesta señor Laureano Delgado: Empezó como un proyecto de trabajadores del IESS, empezamos a pagar cuotas mensuales y para que el Municipio nos de la autorización de construcción, cedimos 1000m² que ahora son un parque, en total eran 10000 m², actualmente la cooperativa se compone por 45 de lotes de 45 socios, hay un 10% de lotes no construidos.

Intervención María Alexandra Almeida.-Indica que la Defensoría del Pueblo observa el caso desde una ordenanza que finalmente de propia voz de la Secretaria pertinente del Municipio dice que no es aplicable, que tiene muchas debilidades y que afectaría a muchos moradores del área. Específicamente, la cooperativa 13 de marzo ha presentado su preocupación que se basa en dos puntos específicos, el primero que vendría a ser una posible expropiación que permite la ordenanza y el segundo punto es que en esta Cooperativa existen lotes que aún no se han construido, a pesar de tener créditos aprobados, pero el Municipio ha negado el permiso de construcción y adicionalmente les cobran multas por no edificación. Como Defensoría creemos que es un tema que se puede revisar.

Intervención Marco Proaño.-Como se ha mencionado en las intervenciones, el problema nace de una Ordenanza, la misma que tiene plena vigencia en el ordenamiento jurídico ecuatoriano, para que esta sea declarada inconstitucional tiene que ser declarada mediante sentencia por la Corte Constitucional.

El objetivo de esta Ordenanza, era justamente crear esta zona en la cual se construya edificaciones altas, rascacielos, como hasta de 20 pisos y justamente dentro de los cuadros técnicos se señalaba que estas construcciones se tenían que dar en terrenos de 5000m². Lamentablemente hay una norma jurídica que no les permite construir, sino es en un lote de 5000m² y en efecto lo único que se podría hacer para solucionar este problema, es que se declare esta Ordenanza inconstitucional o reformar la misma, con una salvedad de que la disposición general primera, que dice que solamente se podrá reformar pasado 5 años de vigencia y estos se cumplieron el 1 de febrero de 2018.

Sin embargo, la reforma de la Ordenanza no es algo que se puede hacer de la noche a la mañana, se necesitan los informes técnicos, informes jurídicos, mesas de trabajo, informes de la Comisión, un primer debate y un segundo debate, es decir, todo ese procedimiento podría durar algunos meses.

En este momento se unen a la Audiencia, Vladimir Tapia y María González funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en representación del Arquitecto Jacobo Herdoíza.

Intervención Vladimir Tapia.-Desde el primero de febrero como manda la Ordenanza, se ha empezado con el análisis de reformas a la misma. Se tiene conocimiento de que esta tiene varios candados que no permiten y limitan el desarrollo de la zona. Se han identificado 8 puntos en los que la ordenanza tiene falencias, entre ellos está el tema de la integración parcelaria, que es un candado para los propietarios de los terrenos o viviendas ya construidas, que no les permite acceder a licencias de construcción. Están conscientes de las fallas que tiene la ordenanza y están trabajando para solucionarlas. Desde la Secretaría ya se ha elaborado un informe previo que está en manos del Secretario, en donde se señalan los puntos que se tendrían que cambiar o reformar, se espera que a inicios del siguiente mes ya se tengan las primeras observaciones del señor Secretario, sin embargo, menciona que si se tomará un tiempo prudencial puesto a que no serían las únicas reformas que se realicen, puesto que también se debe hacer un análisis de implicaciones económicas y desarrollo urbano.

Intervención María Alexandra Almeida.-Pregunta: ¿el informe que está preparando puede ser compartido con los peticionarios? Respuesta Vladimir Tapia: Es un documento que está en trabajo, por eso aún no está al nivel de hacerse público, todavía está en revisión. Pregunta: ¿en el informe se está previendo consultar con la comunidad? Respuesta: Inicialmente para la aprobación de cualquier plan especial, como es la ordenanza, se hace una participación de la comunidad, sin embargo, las reformas que se vayan a

realizarnecesariamente pasan primero por un informe técnico antes de realizar un proceso de participación ciudadana, pero sí se está teniendo en cuenta realizar este tipo de procesos, porque el insumo principal efectivamente son las necesidades de las comunidades. En un proceso más maduro ya se comenzará a realizar los procesos de participación.

Intervención Diego Mora.-Pregunta si existe un plazo para presentar el informe a la Comisión de Uso de Suelo. Respuesta Vladimir Tapia: No existe un plazo específico, únicamente lo que manda la Ordenanza es que, a partir de los 5 años de vigencia, se empiecen a realizar las reformas correspondientes, es por esto que ya se ha empezado y como resultado se tiene un borrador de informe que está a consideración de la máxima autoridad de la Secretaría, quien después de aprobarlo se enviará a la Comisión correspondiente.

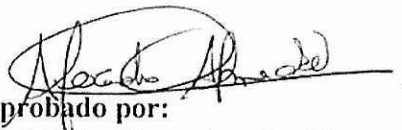
Intervención Hernán Cáceres.-Señala que en cuando se aprobó la Ordenanza 0352, no contaron con la participación de los moradores del sector. De igual forma señala que en este primer informe que se está trabajando, es penoso que no se pueda tener acceso y que tampoco hayan sido consultados, debido que el último informe al que tuvieron acceso es del operador urbano de diciembre de 2016 aproximadamente, que menciona que hay una solución viable que sería que el lote mínimo debería ser de 500m². Pregunta: ¿los lotes de la cooperativa son de 200m², ha sido considerado en el nuevo informe este particular? Respuesta: El informe que se está elaborando no es el definitivo, es un informe de línea base, es decir, de puntos específicos que estarían afectado a los ciudadanos. En referencia a la integración de lotes, aun no se ha dispuesto un mínimo.

Intervención María Alexandra Almeida.-Menciona que como Defensoría del Pueblo nos complace saber que desde el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ya se está trabajando en los informes correspondientes para las reformas a la ordenanza, sin embargo, se va a solicitar una cita con el Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, para que de primera mano sepa las afectaciones y necesidades de los moradores.

Razón: Siendo las 11:25, concluye la presente diligencia.



Realizado por:
Ab. Erika Gallardo B.
Especialista Tutelar I



Aprobado por:
Ab. María Alexandra Almeida
Directora Nacional de Derechos del Buen Vivir