

2. Ordenanza por la cual se aprueba la Urbanización "San Andrés", ubicada en la parroquia Carcelén (IC-O-2015-212).

SEÑOR ALCALDE: Concejal Garnica.

CONCEJAL SR. SERGIO GARNICA: Gracias Alcalde, este caso es el siguiente que paso a exponer. En el año 2008 el promotor decide realizar la Urbanización "San Andrés", desde ese año hasta la fecha muchos de los propietarios que adquirieron en ese tiempo lotes, tienen su vivienda y residen en ese sector, lo que necesitan es que se genere este proyecto de resolución de la urbanización para poder obtener las escrituras individuales.

Para esto, desde el 2008 a la fecha, se han dado una serie de situaciones y que son: En enero del 2008 se adjudica al promotor de la Urbanización "San Andrés", dos fajas de terreno provenientes de relleno de quebradas con una superficie de 1972 m². y 677 m². Posteriormente, el 25 de septiembre de 2008, se conoce el informe de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial que autoriza, al propietario o promotor de la Urbanización "San Andrés", proceda a registrar dicho proyecto, manteniendo las vías en las secciones transversales que se encuentran concluidas, es decir, a esa fecha ya estuvieron realizadas las vías, las calzadas con adoquín, determinando el faltante en áreas de vías, a fin de que sean compensadas en área verde o zona comunal; ahí hay un primer acuerdo con el Concejo para que los anchos de acuerdo a la variación de la ordenanza, creo que estuvo previsto de 6 a 10 metros del ancho de vía, sea compensado con otra área.

Posteriormente, en marzo de 2010 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite un informe técnico favorable para la aprobación de la Urbanización "San Andrés". El 17 de mayo del 2010, la Administración Zonal La Delicia, una vez que realizaron inspecciones, informa y verifica el avance de obras de la indicada urbanización, es decir, en lo que tiene que ver con: agua potable el avance es 100%; alcantarillado 100%; alumbrado público 100%; luz eléctrica 100%; telefonía 100%; calles y adoquines 98%; bordillos y aceras 100%; áreas verdes y comunales, a esa fecha 14 de mayo de 2010, estuvo en el 50%, dando un promedio de toda la urbanización de un avance del 94,22%.

Ingresa a la sala de sesiones el concejal Sr. Mario Guayasamín, 15h11 (17 concejales)

Es así que, continua el trámite y el 28 de mayo de 2012 la Comisión de Uso de Suelo emite dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano autorice la continuación del trámite de aprobación de la Urbanización "San Andrés", implantada en el predio y clave catastral que consta en el expediente, ubicado en el sector Santo Domingo de Carretas, parroquia Carcelén, incluyendo 14 lotes de 200 m2., y dejando como garantía el valor de las obras que faltan por ejecutarse, de conformidad con la especificaciones técnicas.

El 20 de diciembre de 2013, el Director Metropolitano de Gestión Territorial informa que la tasa retributiva por gastos administrativos correspondiente al uno por mil del presupuesto de obras de urbanización asciende a 1.074,00 dólares; sin embargo, como el urbanizador ya canceló el valor de 813,00 dólares, por concepto de la tasa retributiva conforme el título de crédito. El 13 de junio de 2013, la Dirección Financiera recibe la diferencia, es decir, la tasa retributiva en el valor de 261,00 dólares.

Continuando con la cronología de esta urbanización, el 13 de abril de 2011 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda actualiza el informe mediante el cual manifiesta que se encuentra vigente y forma parte del proyecto la ordenanza de Urbanización "San Andrés". Es así que luego, el 13 de octubre de 2014, el arquitecto Hugo Chacón, Director Metropolitano de Gestión Territorial, emite informe técnico que en su parte pertinente señala el alcance de obras con el porcentaje a la fecha al 14 de octubre, esto es: *"agua potable 100%, alcantarillado 100%, alumbrado público 100%, redes de media y baja tensión 100%, red telefónica 100%, calles adoquinadas 100%, bordillos 100%, aceras 100%, áreas verdes, canchas, juegos infantiles y casa comunal 99%, dando un promedio de avance del 99,8%"*.

Los concejales miembros de la Comisión de Uso de Suelo conjuntamente con los funcionarios de la Administración La Delicia, la Secretaría de Riesgos, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda hicimos una inspección a la mencionada urbanización, sobre todo para conocer que no exista ningún inconveniente en lo que tiene relación con riesgos al estar colindando con una quebrada, que es una preocupación del concejal Marco Ponce, evidenciamos que en el lugar ya hay

personas que están residiendo, y que este proyecto de ordenanza lo que haría es viabilizar para que puedan obtener la escritura individual.

Como podemos ver, es una urbanización que, lo obvio hubiera sido primero presentar, aprobar y que ejecuten las obras y la venta, aquí es a la inversa y hay un problema social muy importante e interesante, afortunadamente ya está prácticamente al 100% el avance de obras, y lo que corresponde es, en cierto modo, formalizar esta urbanización para habilitar que todas las familias que residen en esta urbanización obtengan definitivamente su escritura individual, eso pongo en conocimiento de los compañeros concejales y concejalas.

SEÑOR ALCALDE: Concejal Freire.

CONCEJAL DR. PEDRO FREIRE: Gracias señor Alcalde, en realidad es un tema, según lo que manifiesta el concejal Garnica, ya consolidado y que ha cumplido con todo lo técnico. Hay un problema de tipo social, en eso no voy a profundizar aún más, es más que suficiente las indicaciones que ha dado Sergio. Yo tengo la inquietud desde el punto de vista legal, aquí hay una compensación de áreas faltantes con una Resolución 1837 del año 2009, en que estaba en vigencia la Ley Orgánica de Régimen Municipal, y se aprueba la urbanización sobre la base de la nueva legislación que es el Código Orgánico de Organización Territorial de Autonomía y Descentralización, en donde no habla esta nueva legislación de compensación de áreas.

Ahí tenemos un informe de Procuraduría antiguo, en el año 2009, debe actualizarse el informe y que el Procurador diga la legalidad de la Resolución 1837, que es importante desde el punto de vista jurídico, porque estamos aprobando con una ley aprobamos y con otra ley salió la Resolución, es decir, no le veo yo desde el punto de vista jurídico esa compatibilidad, por lo tanto, como es primer debate, yo quisiera que para el segundo debate el señor Procurador nos absuelva esta inquietud de tipo jurídico.

SEÑOR ALCALDE: Concejal Albán.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Este caso, efectivamente, es una de esas situaciones que se acumulan en el tiempo, que generan un montón de aspectos poco regulares y no necesariamente de un asentamiento popular. Este no es un

asentamiento popular, pero que igual han procedido de una manera bastante irregular. El hecho es que hubo un proyecto y sobre este proyecto se empezó a construir y a vender. El constructor no ha logrado regularizar la situación del proyecto y los que han comprado esos lotes, que no tienen título tampoco individual, han empezado a construir también sin autorización; no tienen autorización para construir, por tanto es una construcción absolutamente irregular y no de casitas modestas; hay algunas casas grandes, al menos un par de ellas, de lo que pude constatar en la visita, seguramente sobrepasan cualquier coeficiente de uso permitido o que se podría permitir en esa zona; son casas grandes, bloques de departamentos, etc. Quiero decir que tiene un aspecto a favor y es que el urbanizador ha terminado con las obras de infraestructura, eso creo que es un elemento bueno y positivo. Creo que hay algo que es poco significativo que puede estar faltando, pero en general se han terminado las obras de infraestructura.

El tema es que, sin exculpar a los compradores, compraron de manera irregular y que han construido de forma irregular. Si hay que buscar una solución para ese conjunto de individuos, que son un poco más de 100 familias, que por cualquier razón que sea, estoy seguro que la mayoría de buena fe, compraron su lote y empezaron a construir. No todo está construido, algunos esperan que se regularice la situación para seguramente endeudarse; es lo que han manifestado en las visitas y reuniones que se ha tenido, y viabilizar su proyecto de vivienda propia.

A mí me extrañó siempre que la Agencia de Control no haya abierto un expediente sobre este urbanizador. Yo pedí información y la verdad es que se demoraron bastante tiempo en informarnos que: "finalmente no había existido ningún expediente", nunca se abrió un expediente contra el urbanizador que actuó de manera irregular. Entonces, en la Comisión cuando se aprobó esto, quedó establecido como criterio, y creo que eso no está planteado de manera explícita, quedó planteado como criterio que la eventual aprobación de esta urbanización viabilice la posibilidad de la titularización individual de estos propietarios, de estos ya poseedores de hecho, en muchos casos de estos lotes; pero que no reduzca la posibilidad de que la Agencia de Control inicie un procedimiento contra el urbanizador, y que en ese procedimiento tendrá que establecerse las implicaciones y las responsabilidades que, como digo, las obras de infraestructura están hechas; pero el procedimiento irregular también tiene sanciones, más allá de que haya cumplido o no con sus obligaciones económicas de construcción de infraestructura. Entonces, creo que eso está haciendo falta.

Igual y efectivamente, esto lo planteó el concejal Marco Ponce, se identificó que hay una parte de la casa comunal que está construida en área restringida por riesgo; entonces, la necesidad de que eso se corrija, cuando se visitó eso era una exigencia de que se derroque esa área, porque tenía una ocupación irregular. La propuesta fue entonces, viabilicemos la aprobación de la urbanización para resolver el problema de la gente; ya verá el organismo competente cómo regulariza esas viviendas construidas. A propósito de esto, creo que tenemos que actualizar la ordenanza de regularización de construcciones y de edificaciones irregulares; tenemos que actualizar porque ese será un segundo paso; pero también que se le abra un expediente al urbanizador que, además, parece que tiene uno o dos casos similares en la propia zona.

Hay que sentar un precedente con los urbanizadores que, como digo, en este caso ni siquiera es un urbanizador que seguramente tiene potencialidades porque no es un asentamiento de familias pobres. Yo sugiero que se consideren estas dos, o al menos la que se refiere a la posibilidad de abrir un procedimiento con el urbanizador; consta en la ordenanza como alguna transitoria. Los abogados que nos ayuden a identificar qué es lo que cabe, pero no me parece que al aprobar esta ordenanza, que creo que hay que hacerlo para resolver el problema de la gente que está ahí, eso no sirva para ocultar un hecho irregular que se ha cometido; y que debe sentarse precedentes para que no se siga cometiendo. Por tanto, propongo a la comisión que, a través de la asesoría legal correspondiente, se vea la figura para introducir esto, que fue resolución de la comisión, en la ordenanza.

SEÑOR ALCALDE: Concejal Garnica.

CONCEJAL SR. SERGIO GARNICA: Gracias Alcalde, sobre lo dicho por el concejal Pedro Freire, obviamente, la Resolución 090 del 26 de marzo de 2015, mediante la cual el Concejo Metropolitano de Quito, resolvió que en todos los trámites de habilitación del suelo, sean proyectos de urbanización sujetos a reglamentación general que hayan sido iniciados con anterioridad a la vigencia de la Ley Orgánica Reformatoria al Código de Organización Territorial Autónomo y Descentralización, publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014, se exigirá el 10% del área útil urbanizable del terreno a subdividirse en casos de subdivisiones y un 3% adicional en caso de urbanizaciones para áreas de equipamiento comunal de servicios sociales y públicos. En la Comisión tuvimos la prolijidad de revisar, en el caso que estamos resolviendo o conociendo tiene el 13%,

cumple con esta disposición y no estaría atentando o faltando a lo que exige la norma.

También debo manifestar que coincido con lo que dice el concejal Albán, aquí hay un hecho que hay que resaltar, existen urbanizadores o traficantes de tierra que dejan con el problema social a quienes han hecho esfuerzos por adquirir ese lote, sea con promesa de compra venta o derechos y acciones, hay que resaltar el hecho de que aquí se ha cumplido con el casi 100%, prácticamente, de ejecución de obras de infraestructura, ha dado la cara el urbanizador y eso también es algo que hay que resaltar y dejar en acta; sin perjuicio, obviamente, tal como la comisión así lo recoge en el informe que les llegó a ustedes concejales, en donde se menciona: sin perjuicio de que se pueda abrir un expediente administrativo por parte de la Agencia Metropolitana de Control, respecto a la casa comunal de la referida urbanización”, esto porque si constituyó una violación a la construcción en espacio no permitido, que era el retiro del borde de quebrada. En todo caso ya ha sido derrocado, que fue una de las observaciones que pudimos verificar en la inspección.

Ahora lo que corresponde, vamos a tomar en cuenta ese tema que plantea el concejal Albán, remitir este expediente íntegramente a la Agencia de Control para que proceda; lo que si hay que también mencionar son las casas que están habitando en esta urbanización, obviamente, al no tener las escrituras y contar con la ordenanza de urbanización, mal podían ser regularizadas, también hay que ver el espíritu de la ordenanza que hay que reactivar para volver a gestionar y que las personas que quieran acceder a la Ordenanza de Regularizaciones Informales, lo puedan hacer. Entonces, no perder el espíritu de esa ordenanza y de esa manera aliviar en grande la necesidad de quienes están residiendo ya por muchos años en este sector y lo que quieren y persiguen, como en otros casos que hemos tenido que resolver, la escritura individual; que es el anhelo, vamos a tomar en cuenta lo que se ha dicho en la Comisión de Uso de Suelo, para que conozca el segundo debate el Concejo.

SEÑOR ALCALDE: Concejal Páez.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Gracias, yo quiero también expresar mi acuerdo con lo que dijo Jorge Albán, en el sentido de que debería incorporarse una disposición general o una disposición transitoria que establezca que, ya que no lo ha hecho, la Agencia Metropolitana de Control inicie los procedimientos que

corresponda respecto al urbanizador, cuya falla no está solamente en el tema de la casa comunal sino también el haber arrancado el proceso de urbanización y de comercialización de los lotes sin la debida autorización del Concejo.

Esto digo para que en ésta y en todos los casos en los que legislemos en favor de los ciudadanos, que por buena fe o por desconocimientos, aunque no los exime, pero finalmente están en esta situación, sean favorecidos, pero que se deje en claro de que esta administración no alienta esas prácticas no autorizadas de urbanizar y, por tanto, creo que debería haber una disposición explícita en el que se disponga a la Agencia Metropolitana de Control, que inicie de manera inmediata los procedimientos legales en contra del urbanizador más aún porque efectivamente cuando estamos tratando esto fuimos informados de que hay dos urbanizaciones adicionales en la misma zona de parte del mismo promotor inmobiliario o urbanizador que parece que convierte esto en una forma de proceder, que más allá de sus intenciones no nos corresponde juzgar, pero si es el hecho de que es una acción ilegal que merece ser identificada, tipificada, si es que es el caso, como una contravención y, por tanto, sancionada conforme lo establece el marco jurídico vigente en el Distrito Metropolitano. Yo quiero insistir en eso, no solamente por el tema de la casa comunal, insisto sino por el hecho de urbanizar y comercializar sin la debida autorización.

El otro tema es que tengo una preocupación con respecto al 2.4 del informe de la comisión, en donde se reproduce algo de lo que dice el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, que dice: *“que una vez realizada la inspección técnica de la urbanización, se determina que el nivel de riesgo es bajo frente amenazas volcánicas, bajo frente amenazas sísmicas y medio frente a movimiento de masas”*, yo más o menos me ubico la zona y es una zona que tiene unos taludes relativamente pronunciados y por tanto los riesgos geomorfológicos pueden ser importantes, porque además el propio Director de Riesgos dice: *la calificación de la evaluación etc. etc. etc.*, con esa calificación la Dirección Metropolitana expresa que es factible continuar en el proceso de regularización pero dice que se deberá cumplir con las recomendaciones, no sé cuales sean las recomendaciones pero no están incorporadas en el texto de la ordenanza esas recomendaciones, entonces siendo que es una recomendación técnica de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, creo yo que debería incorporarse en el articulado el cumplimiento de estas recomendaciones para tratar al menos de eximirnos de culpa, frente a lo que aquí se señala como un riesgo medio de deslizamiento de tierra o movimientos de masas.

SEÑOR ALCALDE: Concejal Freire.

CONCEJAL DR. PEDRO FREIRE: Señor Alcalde, en realidad lo que había yo solicitado es un informe de Procuraduría, porque la duda es factible; aquí habla de áreas verdes faltantes, es decir, compensación de áreas verdes con la Ley de Régimen Municipal; yo había hablado del COOTAD ¿por qué? porque la Ley de Régimen Municipal si facultaba la compensación de áreas verdes, esto es la Ley; y el COOTAD ya no faculta y así lo dice el artículo 424, se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales, si la superficie de terreno a dividirse no supere los 1000 metros, esto es para fraccionamientos de lotes de 1000 metros. Entonces, es una inquietud válida porque siempre hay que cuidar el aspecto legal y la base legal le da ejecutividad al acto administrativo o al acto jurídico, por una parte; y sí es necesario un análisis como es primer debate, no perdemos absolutamente nada que en el segundo debate venga el informe, casualmente haciendo un análisis más o menos como hace Sergio Garnica. Es decir, si ya se empezó este trámite con la legislación anterior debe continuarse con la misma legislación, esto es darle vida jurídica al tema.

En cuanto a la transitoria, yo no le pondría a la transitoria, simplemente ordenaría que sigan el juicio, ¿por qué digo eso? Porque hay que precautelar el proceso de la multa, porque aquí tienen que multarle cinco veces el avalúo del inmueble y seguirle juicio penal por estafa, eso dice la ley, y si ponemos una transitoria y paralelamente aprobamos la ordenanza no estamos precautelamos el trámite que seguirá Procuraduría, porque el afectado va a imponer sus excepciones y decir si ya me aprobaron o ya está la construcción, no, la transitoria no hay que esperar inmediatamente hay que decir que el Comisario inicie el proceso administrativo conforme lo que dice el COOTAD y nada más. Sí le damos oportunidad a que salga en la resolución como una transitoria posiblemente no podamos sancionar, porque él apelará, se irá a lo Contencioso Administrativo y ahí quedará. Le vamos a dar un arma para que se defienda bien, yo creo que antes de que salga la ordenanza; antes de que salga la transitoria que aquí se está manifestando, se ordene a Control de la Ciudad que inicie el expediente administrativo con las sanciones correspondientes.

SEÑOR ALCALDE: ¿Alguna otra observación? Bien declaro conocido en primer debate el presente proyecto de ordenanza en discusión. Señor Secretario, por favor, pasemos al siguiente punto del orden del día.