

Oficio N°: SGC- 0044

D M Quito, 30 MAY 2019

Ticket GDOC No: 2019-194164

Doctora
Soledad Benítez
CONCEJAL METROPOLITANA
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Presente.-

Asunto: Observaciones del primer debate de la Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio 5001724 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado "Las Palmeras" III Etapa, a favor de sus copropietarios.

De mi consideración:

De conformidad a lo establecido en el artículo 13 literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C074, relacionada con el procedimiento parlamentario, remito a usted la síntesis de las observaciones formuladas en el primer debate del proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio 5001724 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de hecho y Consolidado de Interés Social Denominado "Las Palmeras" III Etapa, a favor de sus copropietarios, conocida en primer debate en sesión ordinaria de 28 de mayo de 2019, con el fin de que sean procesadas en la Comisión que usted preside.

Las observaciones en referencia, se detallan a continuación:

a) **Gissela Chalá:**

Observaciones dentro del debate: Existe un error en el artículo seis de la ordenanza, respecto al cuadro del área comunal, que contiene datos distintos a los señalados en el artículo dos que hace referencia a las áreas del plano.

Página 1 de 9

202

b) **Diego Carrasco**

Observación dentro del debate: Se debe revisar las áreas de los lotes. El 90% del área de los 35 lotes no es de interés social por su dimensión. Debe analizar nuevamente la comisión. Poner atención especial a macro lotes que luego pueden ser divididos en lotes más pequeños.

Además señala que existe una reiterada transcripción de los informes de riesgos dentro de la ordenanza que debe corregirse.

c) **Juan Carlos Fiallo**

Se transcribe las observaciones entregadas formalmente por escrito (Oficio No. JCF-MDMQ-2019.016 de 28 de mayo de 2019)

"En relación con el informe para primer debate del PROYECTO DE ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO 5001724 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO " LAS PALMEHAS" III ETAPA, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS, remito a usted las siguientes observaciones:

En el artículo 1, inciso segundo con la finalidad de mejorar la redacción después de la palabra "comprobarse" se recomienda reemplazar la palabra "ocultamiento" por la palabra "encubrimiento"; así mismo en el cuarto inciso, a continuación de la palabra "ordenanza" reemplazar la frase "siendo en el futuro indivisibles" por "serán indivisibles" ; en el quinto inciso, con la intención de garantizar el principio de seguridad jurídica y debido proceso consagrados en la Constitución de la República, después de la palabra "consolidado" agregar la frase "de conformidad con la normativa vigente".

En el artículo 8 del Proyecto de Ordenanza, con el objetivo de agilizar el proceso de mitigación de riesgo y con la intención de que éstos sean subsanados lo antes posible brindando seguridad a los moradores del asentamiento de hecho, se recomienda reemplazar en el inciso primero la frase "en el plazo no mayor a un año" por la frase "en el plazo no mayor a seis meses".

En el artículo 12, en concordancia con el artículo 8 y 12 de la presente ordenanza y con la finalidad de dar precisión al texto y que se cumplan los plazos para ejecución de obras de mitigación de riesgo, posterior a la palabra "infraestructura" agregar la frase "y cronograma de obras de mitigación".

En el artículo 15, con la finalidad de precisar la norma, se recomienda en el segundo inciso, reemplazar la palabra "legalizar" por la frase "realizar la protocolización e inscripción correspondientes" y después de la palabra "ordenanza", suprimir ", " y la palabra "ésta".

En el artículo 16, se recomienda reemplazar la frase "juez competente en juicio ordinario" por "autoridad competente".

d) **Juan Manuel Carrión.-**

Observaciones dentro del debate: En el Área a ser transferida al municipio (protección de quebrada), hay que asegurar una intervención directa sobre los espacios de quebrada para reconstruir, restaurar el suelo y restaurar los espacios ambientales. La Secretaria de Ambiente debe realizar proyectos de reconstrucción ecológica, eso incrementará la calidad de vida del sector.

e) **Santiago Guarderas.-**

Se transcribe las observaciones entregadas formalmente por escrito (oficios Nos. 0010-VMQ-DMQ-19 y 0014-VMQ-DMQ-19 de 27 y 30 de mayo de 2019, respectivamente)

Oficio No. 0010-VMQ-DMQ-19

Observaciones generales:

1. El Informe socio-organizativo, legal y técnico Nro. 10-UERB-OC-SOLT-2017 fue emitido el 02 de diciembre de 2017 en tanto que el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos Nro. 247-AT-DMGR-2017 lo fue el 28 de noviembre de 2017, por lo tanto los informes están desactualizados.

Ahora bien, en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos Nro. 247-AT-DMGR-2017 de 28 de noviembre de 2017, en lo que respecta "Para el riesgo sísmico" se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macro lote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regularización Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente."

Al no contarse con un informe, se desconoce si entre la fecha de emisión del Informe Técnico de Evaluación de Riesgos (28 de noviembre de 2017) y mayo de 2019 se han realizado nuevas construcciones o aumentos de pisos sobre las edificaciones existentes, las cuales, de existir, pudieran poner en riesgo a sus habitantes y ser un condicionante para el cambio de calificación de riesgo.

En el informe actualizado que se solicita se emita, se debe especificar las obras que deben cumplir los copropietarios para mitigar el riesgo, sus plazos y condiciones, conforme lo dispuesto en el artículo IV.7.72 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (Art. 42 de la Ordenanza 147).

Por otro lado, el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos Nro. 247-AT-DMGR-2017 de 28 de noviembre de 2017, no se encuentra justificación técnica documentada que explique el por qué si la Amenaza por Movimientos en Masa es Alta, el riesgo es calificado como moderado mitigable. Así, en

Página 3 de 9

el numeral 4.1.1 de la Cláusula Cuarta del referido informe, relativa a la "Descripción de la amenaza por movimientos en masa", se establece que: "(...) En el lote 16 existen cortes de terreno a manera de terrazas con taludes de 4 a 5 metros de altura sin ninguna estructura de protección, ni control de escorrentía en la parte alta, y al momento de la inspección se observó un nivel de humedad importante sin llegar a saturar el suelo. (...) Adicionalmente, todos los pasajes internos del barrio evaluado son de tierra afirmada y no cuenta con infraestructura adecuada para manejo de escorrentía pluvial (cuentas, sumideros, alcantarillado). Según la cartografía temática disponible en la DMGR, el sector barrial evaluado se ubica sobre una zona Alta y muy alta susceptible ante movimientos en masa (de tipo deslizamiento) en su totalidad. Con esta información se considera que la Amenaza por Movimientos en Masa es Alta en el AHHYC "Las Palmeras III ETAPA"; mientras que, en el número 6 de la "Calificación del Riesgo" del mismo informe, se califica al "Riesgo por movimiento en masa" como "Riesgo Moderado Mitigable", pues a decir del informe se observaron condiciones físicas en el terreno que representan alta amenaza, así como condiciones de baja exposición y vulnerabilidad, excepto en el lote 16 donde el riesgo es Alto Mitigable. Hay, por lo mismo, una inconsistencia en este tema.

2. El artículo IV.7.36 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (Art. 6 de la Ordenanza 147) establece: "La Unidad Técnica Especializada en los procesos de regularización en coordinación con la dependencia municipal rectora en temas de territorio y hábitat, deberá identificar y realizar un levantamiento anual de información de todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados, a fin de que sean analizados para el proceso de regularización. Dicha identificación servirá de insumo para que la Unidad Técnica determine los asentamientos cuya regularización debe ser promovida en forma prioritaria, en cumplimiento de las condiciones sociales, legales, ambientales y de riesgos de propiedad.

El artículo IV.7.37 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (Art. 7 de la Ordenanza Metropolitana 147) establece: "La Unidad Técnica y la entidad rectora en materia de territorio y hábitat, en el término de 30 días contados a partir del levantamiento de información determinado en el artículo 6 de la presente Ordenanza, presentará un plan general para la regularización de asentamientos humanos identificados, para conocimiento de la comisión correspondiente previo al conocimiento del Concejo Metropolitano.

De la documentación remitida para aprobación de la Ordenanza, no existe el documento que demuestre que la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés "Las Palmeras" III Etapa, se encuentra considerado dentro del Plan General de Regularización de Asentamientos Humanos Identificados de la Unidad Técnica Especial "Regula Tu Barrio", como tampoco se identifica si esta regularización ha sido promovida en forma prioritaria, conforme lo previsto en las normas referidas.

Observaciones particulares al texto del Proyecto de Ordenanza:

Además de las observaciones planteadas a continuación, se propone textos alternativos que constan en negrilla:

1. En la Exposición de Motivos no se ha definido los años de existencia del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social "Las Palmeras III Etapa", los cuales deben corresponder a aquellos que hubieren transcurrido hasta el momento de aprobación de la Ordenanza.

2. En el Proyecto de Ordenanza, se debe incorporar la referencia a los Informes Técnicos que motivan la Ordenanza, siendo a la fecha actual: IC-0-2018-323 (Comisión de Ordenamiento Territorial) e IC-0-2018-170 (Comisión de Uso de Suelo); sin embargo, se aclara que, cuando se incluyan los informes actualizados, las identificaciones deberán corresponder a estos.

3. En el quinto y sexto CONSIDERANDO del Proyecto de Ordenanza, se debe eliminar la cita de los artículos 54 y 57 del COOTAD que se refieren a las funciones de los Concejos Municipales y sólo debe citarse los artículos 84 y 87 del COOTAD, que establecen las funciones de los Distritos Metropolitanos y a las atribuciones de los Concejos Metropolitanos, por ser el Distrito Metropolitano de Quito un gobierno de régimen especial según el artículo 72 del COOTAD.

4. En el mismo sexto CONSIDERANDO del Proyecto de Ordenanza, se debe eliminar la cita del literal x) del artículo 57 del COOTAD, pues este no es aplicable por tratarse de una función de los Concejos Municipales y por no tener relación con la materia del proyecto de Ordenanza.

5. En el décimo quinto CONSIDERANDO del Proyecto de Ordenanza el texto "disposición transitoria segunda" deberá constar así: "Disposición Transitoria Segunda".

6. A fin de que el nombre del proyecto de ordenanza guarde relación con lo que en ésta se aprueba, se solicita que se la identifique con el siguiente nombre: "Ordenanza que reconoce y aprueba el cambio de zonificación, el fraccionamiento del predio 5001724 y el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado "Las Palmeras" III Etapa, a favor de sus copropietarios".

7. En el artículo 1 del Proyecto de Ordenanza se deberá reemplazar el texto propuesto por el siguiente: "Los planos y documentos presentados son de responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Las Palmeras" III Etapa, ubicado en la parroquia antes Alangasi, hoy La Merced, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización"; considerando que tal como consta el texto propuesto los funcionarios municipales estarían exentos de responsabilidad respecto de sus actuaciones en el proceso de regularización.

8. En el último inciso del artículo 2 del Proyecto de Ordenanza, se deberá sustituir el texto propuesto por el siguiente: "El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 35 signados del uno (1) al treinta y cinco (35) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente ordenanza".

9. En el artículo 5 del Proyecto de Ordenanza, se deberá reemplazar el texto propuesto por el siguiente: "Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación vigente, los siguientes lotes:

- 200 -

5, 6, 8, 9, 10, 12, 18, 19, 20, 21, 22, 23 Y 24". Esto en virtud de que la excepción como está planteada en el Proyecto de Ordenanza, no se refiere a las condiciones que motivan este régimen especial de aprobación, sino al área de los lotes.

10. En el artículo 10 del Proyecto de Ordenanza el texto propuesto deberá reemplazarse por el siguiente: "Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes: (...)

11. En el artículo 11 del Proyecto de Ordenanza el texto propuesto deberá reemplazarse por el siguiente: "El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, y de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Las Palmeras" III Etapa a la Administración Zonal de Los Chillos, la que deberá pronunciarse, aprobándolo o negándolo, en el término de treinta (30) días".

En el texto propuesto no se identifica la autoridad competente municipal ante quien debe presentarse el cronograma de obras de infraestructura y tampoco quién lo aprueba.

En el último inciso de este mismo artículo se deberá reemplazar el texto propuesto por el siguiente: "La modalidad en la ejecución de las obras de infraestructura donde se ubique el asentamiento, serán aquellas previstas en el artículo IV.7.72 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (artículo 42 de Ordenanza Metropolitana 147), la cual será establecida en coordinación entre los copropietarios y la Administración Zonal Los Chillos".

12. En el Art. 12 del Proyecto de Ordenanza, el texto propuesto deberá reemplazarse por el siguiente: "La Administración Zonal Los Chillos realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas para lo cual se emitirán informes técnicos tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas, cada semestre. El informe favorable final, expedido por la Administración Zonal Los Chillos, será indispensable para cancelar la hipoteca".

13. En el artículo 14 del Proyecto de Ordenanza, a continuación del texto propuesto, se deberá agregar el siguiente texto: "El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada otorgada a favor de los adjudicatarios del asentamiento".

14. En el artículo 17 del Proyecto de Ordenanza, luego del texto propuesto, se deberá agregar el siguiente texto: "Dichas solicitudes para ser evaluadas, deberán ser presentadas con al menos tres meses de anticipación a la conclusión del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas". De tal forma que con esta inclusión podremos fomentar el cumplimiento de las recomendaciones contenidas en los informes técnicos y atenuar los riesgos que estos asentamientos presentan en el menor tiempo posible.

Oficio No. 0014-VMQ-DMQ-19

De conformidad con el Informe socio-organizativo, legal y técnico Nro. 10-UERB-OC-SOLT2017 de 02 de diciembre de 2017, debido al Cambio de Zonificación, el lote mínimo sufre una reducción en su superficie de 2.500 m² a 1.000m². Solicito se determine las justificaciones técnicas de dicha variación que beneficia a aquellos lotes sin construcción y que conservan una superficie superior a los que realmente son de interés social en el procedimiento de regularización.

Con respecto al lote 16, según el numeral 4.1.1 de la Cláusula Cuarta del Informe Técnico de Evaluación de Riesgos Nro. 247-AT-DMGR-2017 de 28 de noviembre de 2017, en lo que respecta a la Amenaza por Movimientos en Masa es Alta se establece que: "(...) existen cortes de terreno a manera de terrazas con taludes de 4 a 5 metros de altura sin ninguna estructura de protección, ni control de escorrentía en la parte alta, y al momento de la inspección se observó un nivel de humedad importante sin llegar a saturar el suelo. (...) Adicionalmente, todos los pasajes internos del barrio evaluado son de tierra afirmada y no cuenta con infraestructura adecuada para manejo de escorrentía pluvial (cuentas, sumideros, alcantarillado). (...)", en cuanto el informe determina que: "(...) el sector barrial evaluado se ubica sobre una zona Alta y muy alta susceptible ante movimientos en masa (de tipo deslizamiento) en su totalidad. Con esta información se considera que la Amenaza por Movimientos en Masa es Alta en el AHHYC "Las Palmeras 111ETAPA". Mientras que en el numeral 6, el riesgo es calificado como moderado mitigable, frente a movimientos de remoción de masa, "(...) debido a que se observaron condiciones físicas en el terreno que representan alta amenaza, así como condiciones de baja exposición y vulnerabilidad excepto en el lote 16 donde el riesgo es Alto Mitigable".

Por esta última, considerando que en la "Descripción de la Amenaza por Movimientos en Masa" se expone que el lote 16 presenta una complejidad de condiciones deficitarias que no permiten su regularización, conforme lo previsto en el artículo IV.7.41 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (Art. 11 de la Ordenanza Metropolitana Nro. 147), solicito considere la relocalización de los copropietarios del lote 16, debido a que sería una decisión irresponsable regularizarlos porque agravaríamos el riesgo de la vida y bienes de los copropietarios allí asentados, a sabiendas que es un peligro permanente.

f) **Mónica Sandoval.-**

Observaciones dentro del debate: Solicita aclarar información debido a que algunos lotes incumplen parámetros de zonificación. Además se debe considerar una posible intervención del municipio para mitigar riesgos o una posible relocalización, sobre todo del lote dieciséis.

g) **Luis Robles.-**

Observaciones dentro del debate: La Comisión deberá revisar si la Ordenanza cumple el marco legal vigente; y, que los informes técnicos para segundo debate,

hagan referencia a un plano georreferenciado para ver el nivel de taludes y determinar el riesgo de los mismos.

h) **Bernardo Abad.-**

Observaciones dentro del debate: Hay un solo lote que está en riesgo, que requiere intervención y se aclara que los fondos públicos no pueden ser usados para privados.

i) **Brith Vaca.-**

Se transcribe las observaciones entregadas formalmente por escrito (oficio No. DC-BV-2019-0018 de 30 de mayo de 2019):

"PRIMERO.- Corregir que la antigüedad de existencia del asentamiento humano es de 55 años y no de 53 como erróneamente consta en el párrafo tercero de la exposición de motivos y en el artículo 9 del proyecto de ordenanza.

SEGUNDO.-En atención a las Especificaciones Técnicas y al cumplimiento de los compromisos asumidos por el Distrito Metropolitano de Quito, desde la suscripción de la Nueva Agenda Urbana que se desprendió de la Conferencia de Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible, Hábitat III, realizada del 17 al 20 de octubre de 2016, es preciso blindar EL USO PRINCIPAL DEL SUELO para evitar la expansión de la denominada "MANCHA URBANA", por lo que se propone agregar un artículo, posterior al artículo 3 del proyecto de ordenanza que diga:

"Artículo 4.- El Uso principal del Suelo.- Los lotes fraccionados deberán mantener el uso principal del suelo en (AR) Agrícola Residencial; (AR) Agrícola Residencial; (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural, sin que este se pueda modificar, sin utilizar el pertinente y vigente procedimiento técnico, jurídico y legislativo del distrito metropolitano de Quito."

TERCERO.-En el caso de los MACROLOTES que por medio de la Unidad Especial Regula Tu Barrio en conjunto con la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda se proceda a lotizar utilizando rangos de 300, 600 y máximo 1.000 metros cuadrados por medio del respectivo trazado que contenga de forma completa las vías de circulación vehicular, por lo que debe INCLUIRSE en el "artículo 5.- Lotes por excepción.-" del proyecto de ordenanza los lotes identificados con los números siguientes: 7, 11, 13, 14, 15, 16, 17.

CUARTO.- Definir y establecer con claridad técnica el trazado del área verde que se destinará para la construcción y desarrollo parque lineal proyectado para esta regulación por lo que debe incluirse en el texto del artículo 6 del proyecto de ordenanza o como parte integrante de la misma en el anexo técnico correspondiente.

QUINTO.-Debiendo tomarse en cuenta el derecho y anhelo de la población del sector, es preciso agregar un segundo inciso en el artículo 6 del proyecto de ordenanza para que se incluya y respete el uso del área para recreación y deportes proyectado como "ESTADIO LAS PALMERAS".

SEXTO.-Con la especificidad técnica requerida para este fin, definir el trazado exacto de la faja de protección de quebrada (área ser transferida al Municipio), para proceder a la puntual y clara redacción del texto del artículo 7 del proyecto de ordenanza, para que se proceda a la correcta transferencia del cuerpo cierto al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito establecida en la faja de protección de quebrada."

j) **Fernando Morales.-**

Observaciones dentro del debate: Solicita un informe a la Unidad Especial Regula Tu Barrio, para verificar qué se ha mitigado y qué no, respecto al tema de riesgos.

Se deberá procurar que no se pierda el sentido de aprobación de interés social del proyecto y evitar la especulación y tráfico de tierras.

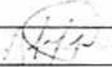
Finalmente, me permito adjuntar en archivo digital (CD), el audio correspondiente a la parte pertinente de la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de 28 de mayo de 2019, en la que se realizó el primer debate del proyecto normativo objeto del presente oficio.

Atentamente,




Abg. Carlos Alomoto Rosales

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	A, Muñoz	Gestión de Concejo	2019-05-30	
Revisado por:	D. Ortiz	Prosecretaria	2019-05-30	

- Ejemplar 1: Destinatario
- Ejemplar 2: Archivo numérico
- Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
- CC: Con copia junto con expediente original
- Ejemplar 4: Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial.