

INFORME DE LA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO SOBRE LA PROPUESTA DEL PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA DE REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y FOMENTO DE EMPLEO PARA MITIGAR LOS EFECTOS ECONÓMICOS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN, DERIVADOS DE LA PANDEMIA MUNDIAL DEL CORONAVIRUS COVID-19, REFORMATORIA DE LOS CAPÍTULOS II Y III DEL TÍTULO VI DEL LIBRO III.6 “DE LAS LICENCIAS METROPOLITANAS”, CAPÍTULO II DEL TÍTULO I Y TÍTULO II DEL LIBRO IV “DEL EJE TERRITORIAL”, TÍTULO VIII DEL LIBRO IV.1 “DEL USO DE SUELO” Y CAPÍTULO VII DEL TÍTULO VI DEL LIBRO IV.2 “DE LA MOVILIDAD” DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”.

1. ANTECEDENTES

Mediante Memorando N°GADDMQ-AG-2020-0332-M de 21 de agosto de 2020, la Administración General indica lo siguiente: "(...) se verificó que se han modificado e incorporado responsabilidades a ser ejecutadas por la Administración General, a través de la Dirección a su cargo; por lo que, solicito se sirva realizar la revisión del proyecto de ordenanza y se emita el informe técnico y legal, respecto de la pertinencia y viabilidad de las disposiciones planteadas en el ámbito de sus atribuciones y competencias..."

Con Memorando Nro. GADDMQ-DMC-2020-0692-M del 24 de agosto de 2020, se solicita a los Coordinadores de esta Dirección Metropolitana: "realicen la revisión y emitan el informe técnico y legal respectivamente, sobre la nueva versión del Proyecto de "Ordenanza Metropolitana de reactivación económica y fomento de empleo para mitigar los efectos económicos del sector de la construcción, derivados de la pandemia mundial del Coronavirus COVID- 19, Reformatoria de los Capítulos II y III del Título VI del Libro III.6 "De las Licencias Metropolitanas", Capítulo II del Título I y Título II del Libro IV "Del Eje Territorial", y Título VIII del Libro IV.1 "Del Uso de Suelo" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito".

Los Coordinadores de la Dirección Metropolitana de Catastro, mediante memorandos Nro.: GADDMQ-DMC-GEO-2020-6114-M, GADDMQ-DMC-AL-2020-0287-M, GADDMQ-DMC-CCV-2020-1016-M, GADDMQ-DMC-GCE-2020-0697-M, GADDMQ-DMC-GTC-2020-0825-M, remitieron los informes, información que sirvió de base para la elaboración del siguiente análisis

2. ANÁLISIS EN LO CORRESPONDIENTE A LA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

2.1. Sección VII De los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes **Artículo 7**

El artículo 7 de la propuesta señala que: "Sustitúyase en el numeral 2, del artículo IV.1.117 de "Áreas de protección de quebradas" del Código Municipal, por el siguiente texto:

"2. "Los bordes superiores de las quebradas, depresiones, taludes y demás tipologías de accidentes geográficos, serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, en base a un modelo cartográfico temático consolidado con los insumos cartográficos de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, empresas públicas metropolitanas y demás entidades municipales generadoras de cartografía territorial."

CONCLUSIÓN SOBRE EL ARTÍCULO 7

En cuanto al Modelo Cartográfico Temático, es importante indicar, que no se cuenta con los insumos y personal necesario para su elaboración. En este caso, para llegar a un modelo funcional, se requiere de un largo proceso de recolección de datos, depuración, diseño y validación, el cual depende fuertemente de expertos en temas, pedológicos, geomorfológicos, geográficos, topográficos y de riesgos.

Por tal razón, es necesario aclarar si se dispone por lo menos de un esbozo de un plan u hoja de ruta a seguir, antes de plantear este recurso como parte de una ordenanza, y así evitar que la Dirección Metropolitana de Catastro no pueda cumplir con lo definido en el Artículo 7.

2.2. Artículo 8, Sección VIII De la Regularización de Excedentes o Diferencias de Superficies de Terreno Urbano y Rural en el Distrito Metropolitano de Quito

En el numeral 2 del artículo 8, señala que: "*Procedimiento paralelo: En los casos que el administrado opte por realizar el procedimiento de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terrenos de forma paralela a los procedimientos de licenciamiento de LMU 10 y LMU 20, los proyectos técnicos que se presenten ante la autoridad competente en materia de licenciamiento, se ajustarán al área del levantamiento topográfico en la que conste la firma de un profesional responsable, acompañados de una declaración juramentada por parte del propietario en la que se señale que el proyecto propuesto cumple las normas metropolitanas vigentes.*

En todos los casos, la finalización del trámite de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno deberá efectuarse previo a la obtención del Certificado de Conformidad de Control de Finalización del Proceso Constructivo y, de ser el caso, previo al trámite de Propiedad Horizontal.

En caso de que el levantamiento topográfico, presente irregularidades o no corresponda al área real del terreno, la Dirección Metropolitana de Catastros, notificarán al administrado para que solventen las observaciones en el término de 15 días. Cumplido dicho término sin que se hayan subsanado las observaciones, la Dirección Metropolitana de Catastros notificará del incumplimiento a la Agencia Metropolitana de Control, entidad que suspenderá la obra como medida cautelar y dar.

La Licencia Metropolitana de Intervenciones Constructivas Menores LMU (20) no está condicionada al inicio del trámite de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno, con excepción de los casos en que la actuación que se pretenda sea una intervención constructiva menor nueva de hasta un máximo de 40 m², en cuyo caso se sujetará a las condiciones descritas en los numerales 1 y 2 del presente artículo."

CONCLUSIÓN SOBRE EL ARTÍCULO 8

De acuerdo a la Resolución de Alcaldía No. A 017 de 04 de septiembre de 2017, dentro de los requisitos para la habilitación del suelo o procesos constructivos, se encuentra el título de propiedad que determine con claridad la **superficie real** del inmueble, lo cual es fundamental para saber con certeza el área donde se va a generar el proyecto y elaborar los respectivos planos.

En tal razón se considera que no es procedente que se pueda iniciar un proceso de los enunciados sin haber regularizado previo el excedente o diferencia de superficie de terreno, de hacerlo como se plantea se generaría múltiples problemas como que no coincida el área que constaría en el Certificado de Conformidad emitido por las Entidades Colaboradoras, el levantamiento topográfico y el área real del título de propiedad.

Además, en la normativa vigente se establece que en un solo acto administrativo se puede ingresar los planos arquitectónicos, estructurales y la LMU 20 para obtener la propiedad horizontal, la cual, si no estaría regularizada con la superficie real, implicaría una modificatoria causándole molestias al interesado.

2.3. OCTAVA DISPOSICIÓN GENERAL

"La Dirección Metropolitana de Catastro deberá remitir trimestralmente, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, los archivos digitales de los procesos de habilitación de suelo que contengan o contemplen la implementación de vías".

CONCLUSIÓN RESPECTO A LA OCTAVA DISPOSICIÓN GENERAL

La Dirección Metropolitana de Catastro no es la dependencia competente que autoriza la habilitación de suelo, esta competencia corresponde a las Administraciones Zonales quienes autorizan las subdivisiones o fraccionamientos (LMU 10), dentro de las cuales, se generan vías de acceso que son de uso público (Artículo 417 del COOTAD).

Esta información de la existencia de nuevas vías las Administraciones Zonales deberán remitir a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que estas sean incorporadas en un sistema unificado de información de la red vial del Distrito Metropolitano de Quito.

Por lo antes indicado, la Dirección Metropolitana de Catastro no es la competente para cumplir con lo encomendado en la octava disposición general del proyecto de ordenanza.

2.4. OCTAVA DISPOSICIÓN TRANSITORIA

“En el término de 30 días a partir de la publicación de la presente Ordenanza Metropolitana, la Dirección Metropolitana de Catastro en coordinación con el Registro de la Propiedad, Dirección Metropolitana de Informática y la Dirección Metropolitana de Servicios Ciudadanos, elaborarán el procedimiento para la Automatización de Procesos en línea con relación a procesos de unificación y reestructuración parcelaria”.

CONCLUSIÓN SOBRE LA OCTAVA DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Mediante Resolución No. A-043 de 06 de junio de 2020, el señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, resuelve en su “Art. 1.- Encárguese a la Secretaría General de Planificación, en coordinación con la administración General, la determinación de los procesos vinculados con las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito que pueden ser atendidos por medios virtuales o telemáticos, con la finalidad de que la Dirección Metropolitana de Informática desarrolle una herramienta electrónica que permita ingresar, procesar y atender trámites administrativos según los criterios y directrices contenidos en esta resolución (la herramienta electrónica).”.

Por lo expuesto, la Dependencia Municipal competente que se encuentra liderando la Automatización de los procesos en línea es la Dirección Metropolitana de Desarrollo Institucional, de la Secretaría de Planificación, por lo tanto, debería ser quien lidere el proceso de unificación y reestructuración parcelaria, en coordinación con las demás dependencias señaladas en la presente disposición transitoria.

2.5. NOVENA DISPOSICIÓN TRANSITORIA

“En el término de 90 días, la Dirección Metropolitana de Catastro, culminará el proceso de consolidación del modelo cartográfico temático, señalado en el Artículo 7 de la presente ordenanza, mismo que deberá ser remitido a todas las dependencias municipales, para su conocimiento y aplicación.”

CONCLUSIÓN SOBRE LA NOVENA DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Tomando en cuenta, lo detallado en la conclusión del artículo 7, es importante mencionar que, al no disponer de variables para el modelo y tampoco personal experto para realizar este complejo producto, la Dirección Metropolitana de Catastro considera que 90 días es un tiempo corto para poder cumplir con el objetivo planteado.

Considerando la situación actual de la Dirección Metropolitana de Catastro, se estima que en un mínimo de 6 meses se podría obtener un modelo aceptable, siempre y

cuando se tenga la plena colaboración e involucramiento de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y de la Dirección Metropolitana de Riesgos, entre otras entidades que puedan aportar con personal experto, insumos e ideas.

Particular que comunico para los fines pertinentes

Atentamente,

Ing. Erwin Arroba Padilla

DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO (E)