

Memorando Nro. GADDMQ-DC-L.R.CH-2022-0346-M

Quito, D.M., 21 de octubre de 2022

PARA: Sra. Abg. Monica Sandoval Campoverde
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA
DEL CARMEN

Sr. Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda - Funcionario Directivo 3
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Sr. Abg. Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE
QUITO

ASUNTO: OBSERVACIONES RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

De mi consideración:

Por medio del presente, en mi calidad de Concejal Metropolitano remito las siguientes observaciones al proyecto de Ordenanza Del Régimen Administrativo Del Suelo.

Observación 1.

Los artículos innumerados 5 y 6 tienen el objetivo de proteger las autorizaciones de habilitación de suelo y de edificación con norma anterior, derecho que es de carácter público, y se concede a través de la aprobación definitiva de la licencia respectiva y que se extingue una vez fenecido el plazo determinado en su autorización, solicito se incorpore tal como se discutió, una **temporalidad** y un **parámetro** que le permita mantener el derecho concedido.

Observación 2.

Sobre el proceso de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidado.

1. Solicito se contemple lo que actualmente se exige como requisitos para el proceso de regularización de asentamientos, es decir, una consolidación mínima del 35%, y un mínimo de 11 lotes resultantes del proceso de regularización. La propuesta del Régimen, en su artículo 261 complejiza la aprobación determinando como requisito 65% de ocupación y un mínimo de 20 lotes resultantes.

Memorando Nro. GADDMQ-DC-L.R.CH-2022-0346-M

Quito, D.M., 21 de octubre de 2022

2. Para la regularización de asentamientos humanos, no se incorpora los casos de asentamientos en **predios municipales**, solicito se incluya después del artículo innumerado 261 el siguiente texto:

“Artículo Innumerado 262.- Regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en predios municipales. - En caso de que el Municipio de Quito, por procesos administrativos o judiciales, adquiera predios donde se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidados, alcanzará del Concejo Metropolitano la autorización de inicio del proceso de regularización, justificando la propiedad del inmueble, y los requisitos físicos y legales mínimos descritos en el artículo anterior, que correspondan para el caso.”

3. La hipoteca en garantía de la ejecución de obras en asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados constituyen suficiente garantía, solicito agregar al final del artículo 276 el siguiente texto: *“No se podrá solicitar garantías adicionales a las establecidas en este instrumento, ni se impondrá ningún tipo de multa en la ejecución de las obras”*

4. Valorar la eliminación de la Disposición General Quinta, ya consta en el artículo innumerado 263.

Observación 3.

El artículo innumerado 49 no establece los parámetros para que un asentamiento tenga la Declaratoria de Interés Social (DIS). Menciona que la declaratoria se dará siempre que cumpla con la normativa nacional, metropolitana y el instructivo, sugerimos el siguiente texto

La DIS exonera de áreas verdes a los asentamientos y permite la partición administrativa 486 COOTAD, solicito se modifique el artículo de la siguiente manera:

“Artículo Innumerado 49.- Declaratoria de interés social de asentamientos humanos de hecho. - En las ordenanzas que aprueban planes parciales, donde se identifiquen asentamientos humanos de hecho, se realizará la declaratoria de interés social del asentamiento siempre que cumpla con ~~las condiciones establecidas en la normativa nacional o metropolitana vigente y en el instructivo para la aplicación del instrumento de gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho~~ las siguientes condiciones:

1. Falta de planificación urbanística. (tomado de ord. vigente)

2. Inseguridad jurídica en cuanto a la propiedad individual de la tierra. (tomado de ord. vigente)

Memorando Nro. GADDMQ-DC-L.R.CH-2022-0346-M

Quito, D.M., 21 de octubre de 2022

- ~~3. Viviendas con calidad estructural reducida. (tomado de ord. vigente)~~
- ~~4. Falta parcial o total de servicios básicos. (tomado de ord. vigente)~~
- ~~5. Acceso inadecuado al agua potable. (tomado de ord. vigente)~~
- ~~6. Superpoblación y/o hacinamiento poblacional. (tomado de ord. vigente).~~

La Declaratoria del interés Social del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, dará lugar a las exoneraciones referentes a la contribución de las áreas verdes, **posibilita la partición administrativa**, y a los incentivos que la normativa metropolitana y nacional determinen cuando exista dicha declaratoria.”

Observación 4.

La disposición transitoria CUARTA establece “En el término de sesenta (60) días contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana Financiera elaborará el procedimiento para efectuar el cobro monetario equivalente al porcentaje de áreas verdes de aquellos asentamientos humanos de hecho que no hayan sido declarados de interés social.” A nuestro criterio es necesario contar con el inventario de asentamientos que no cuentan con la DIS y evaluar la necesidad de declararlos de interés social, recordemos que se trata de asentamientos de hecho, por lo que sugiero el siguiente texto:

“Disposición Transitoria Cuarta. - En el término de sesenta (60) días contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la unidad técnica responsable de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho, elaborará un informe que identifique y califique que asentamientos son susceptibles a ser declarados de interés social para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano.”

Observación 5.

El orden de aprobación del PMDOT-PUGS y Régimen Administrativo del Suelo ha generado incertidumbre de la ubicación de ciertos elementos, por ejemplo:

¿Dónde debe establecerse la fórmula general de la COD y dónde su aplicabilidad?. El Régimen del Suelo establece las herramientas e instrumentos de planificación, planeamiento y gestión del suelo; además, de establecer los conceptos y herramientas procedimentales y administrativas para la aplicación de la normativa urbanística, por otro lado, el PUGS establece los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo, por lo tanto, parece lógico que la fórmula general de la COD debe estar en el Régimen del Suelo y su aplicabilidad en el PUGS. Sin embargo, es todo lo contrario.

Con este antecedente solicito que el Anexo 1 del presente proyecto del RAS que

Memorando Nro. GADDMQ-DC-L.R.CH-2022-0346-M

Quito, D.M., 21 de octubre de 2022

desarrolla “De la aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios”, se incorpore como anexo del PMDOT-PUGS.

Adicionalmente, es necesario que la Procuraduría Metropolitana, aclare si los anexos aprobados por Ordenanza pueden ser reformados vía Resolución del Concejo Metropolitano, como esta propuesto en la Disposición General Séptima.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro
CONCEJAL METROPOLITANO
DESPACHO CONCEJAL REINA CHAMORRO LUIS

Copia:

Sr. Mgs. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal
Procurador Metropolitano
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Sra. Psic. Sandra Marcela Herrera Herrera
Asistente de Despacho
DESPACHO CONCEJAL REINA CHAMORRO LUIS

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Alfonso Bolivar Guayacundo	abg	DC-L.R.CH	2022-10-21	
Revisado por: Sandra Marcela Herrera Herrera	smhh	DC-L.R.CH	2022-10-21	
Aprobado por: Luis Eucevio Reina Chamorro	LR	DC-L.R.CH	2022-10-21	

