

INFORME DE OBSERVACIONES Y APORTES

PROPUESTA DE ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADO

El presente informe contiene las observaciones generales y específicas generadas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad a través de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riegos, con la finalidad de coadyuvar al mejoramiento del proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidado desde una perspectiva de reducción de riesgos de desastres.

OBSERVACIONES GENERALES

- Se debe tomar en consideración que la presente normativa no regulariza barrios, sino que regulariza fraccionamientos para obtener escrituras individuales de un espacio específico de terreno, por tal razón de igual manera se debe ser específico en que se titulariza fraccionamientos y no asentamientos.
- Se debe incluir un glosario de términos de acuerdo a la normativa vigente con la finalidad de tener claridad de los conceptos a lo largo del presente cuerpo normativo, así como estandarizar los mismo en la descripción de los diferentes artículos de la propuesta normativa.
- Se solicita incluir la data oficial del número de asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como las fuentes de información con la finalidad de determinar el universo de trabajo, así como definir el número estimado de asentamientos identificados.
- Se debe estandarizar los términos “proceso” y “procedimiento”, con la finalidad de tener un mejor entendimiento de los elementos constitutivos del presente cuerpo normativo, debido a que un “proceso” tiene sus elementos identificados y difieren de un “procedimiento”.
- El objeto de la presente normativa debe estar acorde al título de la misma, tomando en cuenta que a consideración de esta Dependencia el objeto es: a) regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidado, b) titularizar los predios producto del fraccionamiento y c) desarrollar obras públicas y de mitigación; y no emitir un procedimiento que regule el proceso.
- En el documento normativo, el cual está incluido dentro del Código Municipal, ya no se debe hablar de “Ordenanza”, por lo que se debe sustituir, donde corresponda, el término “ordenanza”.
- Dentro del texto se debe estandarizar si la aplicabilidad del presente cuerpo normativo es “hasta” o “antes” del 11 de noviembre del 2022.
- Al ser un “proceso” de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidado, el cuerpo normativo debe identificar e incluir actores municipales, así como las responsabilidades inherentes a los mismos.
- La actual estructura municipal considera a la Unidad encargada de la regularización de asentamientos dentro de la Entidad encargada del hábitat y ordenamiento territorial, por lo que se debe referenciar de manera adecuada a las instituciones donde corresponda a lo largo del documento.
- Al ser un cuerpo normativo que describe un proceso se debe evitar detallar algunos subprocesos que deberán formar parte del procedimiento dispuesto en la Transitoria Primera de la propuesta normativa.
- De forma general desde esta Dependencia se propone que las siguientes fases del proceso de regularización para que sean consideradas en su estructura y detalle:

1. **Recepción de Requisitos.**
2. **Precalificación:** etapa de revisa los requisitos entregados por los administrados.
3. **Diagnóstico:** corresponde a la etapa de análisis institucional de los parámetros descritos en el artículo 10.
4. **Calificación:** corresponde a la etapa de calificación a partir del cumplimiento de requisitos y diagnóstico de un determinado asentamiento humano de hecho y consolidado.
5. **Habilitación del suelo:** Corresponde a la etapa de habilitación de la propuesta de fraccionamiento **aprobada** en la fase de Diagnóstico.
6. **Titularización:** Corresponde a la etapa de entrega de se otorga las escrituras individuales ante el Notario Público o las resoluciones administrativas emitidas por el Alcalde, Alcaldesa o su delegado a los beneficiarios del asentamiento regularizado, previo al pago de todos los tributos establecidos por ley
7. **Desarrollo de obras:** Corresponde a la etapa de desarrollo de obras de infraestructura pública y de mitigación de riesgos.

OBSERVACIONES ESPECÍFICAS.

- En la exposición de motivos se debe incluir un análisis del desarrollo del ordenamiento territorial por parte de la entidad encargada del hábitat y ordenamiento territorial.
- En el “**Artículo 2. Ámbito de aplicación**”, se debe incorporar la consideración de que no se ubiquen en zonas de riesgo no mitigable y otras casuísticas que se consideren necesarias con la finalidad de limitar de forma general el campo de aplicación del presente cuerpo normativo, la definición de “riesgo no mitigable” y su determinación dentro del proceso será especificado en el procedimiento a desarrollarse según la transitoria primera a cargo de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.
- En el “**Artículo 3- Grupos para la regularización**”, se debe analizar la pertinencia de incluir al “Grupo 3”, ya que en el título y ámbito de aplicación ya se especifica que no serán considerados dentro de este cuerpo normativo los asentamientos identificados posteriores al 11 de noviembre del 2022.
- En el “**Artículo 10. Diagnóstico de precalificación**”, debe aclararse la conceptualización de la “Capacidad de Integración Urbana”, con la finalidad de ver si tiene relación al concepto descrito en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

En el caso de riesgos se debe hacer informe a detalle si ya se cuenta con el fraccionamiento, esto implicaría diferentes plazos de entrega del informe en el procedimiento, con máximo de tiempo de 15 días y un mínimo de lotes, pudiendo incrementarse conforme aumente el número de lotes.

- En el “**Artículo 12. Áreas verdes y de equipamiento público**”, se debe establecer que No se aceptará como áreas verdes transferidas al municipio zonas de alta amenaza.
- En el **Artículo 19. Desarrollo de obras de infraestructura pública.** - “, literal b) se debe analizar la pertinencia de eliminar la frase “*ejecutada con el aporte exclusivo de las o los beneficiarios de la obra*”, ya que cierra las puertas a inversiones a través de convenios de cooperación del sector privado.

- Se recomienda eliminar la transitoria Primera, ya que se debe contar con un universo de asentamientos a regularizarse y, además, es función de AMC realizar las funciones descritas.
- Se recomienda eliminar la transitoria Segunda, ya que es parte del ejecutivo promover los convenios de cooperación interinstitucional con la academia, además que la incorporación de la academia no afecta los plazos que deben estar establecidos en el procedimiento de este cuerpo normativo.
- Se recomienda eliminar la transitoria Cuarta, debido a que los tiempos y plazos estarán establecidos en el procedimiento a desarrollarse a partir de la Disposición Transitoria Primera del presente cuerpo normativo, y serán de cumplimiento obligatorio de las entidades municipales.
- Se recomienda eliminar la transitoria Quinta, debido a que desde el “Ámbito de aplicación se limita la regularización de asentamientos identificados posterior a la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	
Ing. Luis Albán	Ing. Geólogo - Analista de Riesgos	Elaboración	
Mgs. Patricia Carrillo	Director - DMGR	Aprobación	