

CONCLUSIONES

1.- Como vimos en el primer capítulo la situación de los asentamientos a nivel nacional y específicamente en el cantón Quito, han ocasionado un caos urbano por lo que se debe reordenar este crecimiento en base a nuevas políticas de legalización y regularización de la ocupación informal del suelo, sobre esa base la Unidad de Suelo y Vivienda debe formar parte de la Empresa Metropolitana de Suelo, ya que con la autonomía de esta se podrá reinvertir recursos a favor de la aprobación de estos asentamientos, como lo hemos determinado en nuestro tercer capítulo.

La Comisaría de Suelo es una necesidad que el Municipio va a requerir en la prontitud del caso pues la existencia de asentamientos ilegales que permanece sin trámite en el Distrito Metropolitano son de mucho tiempo atrás, hablamos de años atrás, y cada vez aumentan, al punto de llegar a congestionar la ciudad de sitios ilegales, el crecimiento desequilibrado y desintegración de ciudades por el alto índice de inseguridad social, la función de esta será el de multar aquellos traficantes de tierras o a seudos dirigentes barriales que aprovechándose de la ignorancia de la gente, se enriquecen gracias a la venta de lotes irregulares, además la Comisaría de Suelo, deberá fiscalizar a todos los barrios que a pesar de estar legalizados no han podido obtener su escrituración individual ya que los dirigentes no han firmado las matrices para su adjudicación definitiva, los métodos y la forma de esta Comisaría fueron señalados en el ultimo capítulo, donde incluso estructuramos el aparato jurídico para su funcionalidad, que es la formación de una Resolución de Alcaldía para la creación de la Comisaría de Suelo.

2.- En el ultimo capítulo se fundamenta mi tesis sobre todo en la estructuración legal de las reformas que deben hacerse para que la Empresa de Suelo y Vivienda, para que esta pueda desarrollar la fiscalización y audite los procedimientos de regularización y legalización de estos asentamientos, el Municipio no ha creado ordenanzas específicas que mencionen sobre la regularización de tierras de manera legal, en caso de estos asentamientos, el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, únicamente establece la legalización de Urbanizaciones de

Interés Social Progresivo, por lo que mediante esta figura los traficantes pretenden ser legalizados ya que la misma ley determina que el concepto de progresivo es por que los Urbanizadores pueden desarrollar en 10 años las obras de infraestructura, mediante etapas, que al final del periodo nunca se cumplen, esta debe ser la misión a fiscalizar y auditar, por lo que la Empresa de no cumplirse con lo establecido en las Ordenanzas de Aprobación deberá sancionar con multas establecidas en la Ley de Régimen Municipal como son cuatro o cinco veces el valor del terreo llegando incluso al enjuiciamiento Penal del Traficante por parte de Procuraduría Metropolitana o aplicando el derrocamiento por no tener los permisos respectivos por parte del Comisario de Suelo además se debe ejecutar pólizas de garantías de las urbanizaciones para que a través de estos recursos se desarrollen las obras de infraestructura básica, en el caso de ordenanzas para casos específicos de invasiones existen muy poco.

Es por ello que manifestamos se cree una ordenanza como la mencionada en el capítulo cuatro de esta investigación, bajo resolución aprobatoria de proyecto municipal bajo licitación o concurso privado en la que reúna profesionales no comprometidos con ningún asentamientos y se analice a través de un buró de abogados y doctores en materia municipal, la situación de cada uno de los asentamientos ilegales.

3.- Los asentamientos ilegales conllevan a problemas más graves como son la ilegalidad en el proceso de construcción, pues la población que se halla en estas circunstancias, so pretexto de no perder dominio sobre el bien, construye viviendas sin planificación, ni permisos legales, dentro de la normativa Municipal puede derrocar estas construcciones pero como vimos en el segundo capítulo de esta tesis, estos derrocamientos, pueden ser legales pero serán ilegítimos ya que la culpa del crecimiento desordenado es del mismo Municipio por no haber controlado a tiempo a estos denominados traficantes de tierras.

Por tal razón al ver que la municipalidad y ninguna institución dan vialidad, ni promesa de solución toman la situación por mano propia, careciendo de asesoría jurídica sobre lo acometido, es por ello que promotores de estas invasiones burlan o hacen caso omiso a la existencia de leyes,

4.- La regularización de la ocupación informal de suelo en el Distrito como aspectos de una totalidad de intervenciones orientadas al mejoramiento de la calidad de vida urbana, han sido mal enfocadas por las autoridades anteriores, en lo que respecta a la aplicabilidad, la despreocupación y la falta de entendimiento de la ley de Régimen Municipal, ha provoca tergiversaciones en la interpretación.

Situaciones como las medidas a tomar en caso de la proliferación de vivienda ilegal, no son previstas con la rigurosidad de la ley, una de los problemas es por desconocimiento y otros por la falta de peso jurídico en los reglamentos sobre las sanciones, la solución está, en que la Empresa de Suelo desarrolle conjuntamente con la empresa privada proyectos de interés social, buscando dar solución a la vivienda barata, también el Comisario de Suelo debe precautelar el crecimiento informal pudiendo llegar incluso al derrocamiento de las primeras viviendas que ploriferen en estas zonas

5.- En el primer capítulo pudimos darnos cuenta que esta problemática es a nivel de países sub desarrollados y la misma implicada en la regularización de la ocupación informal del suelo tiene una temporalidad de largo plazo que alcanza entre los diez y quince años. Por lo tanto articula un conjunto de problemas que se han originado y desarrollado a lo largo de muchos años y que se encuentran arraigados en formas de comportamiento y pensamiento de posesionarios y de funcionarios municipales involucrados en éstos. Considerándose un asunto particular de responsabilidad de la organización poblacional, producto de la inobservancia de normas urbanas dentro del campo de las construcciones inadecuadas, asentamientos informales, concentraciones ilegales, por eso la importancia de esta tesis para poder aplicar dentro del aparato Municipal una nueva estructura de aprobación que facilite la legalización permitiendo que aquellos posecionarios pasen a ser dueños y por ende logren ser sujetos de crédito para el mejoramiento de su sector o vivienda.

6.-El Municipio a través de las diferentes Comisarías en las diferentes Administraciones Zonales, ejecuta las disposiciones de las Ordenanzas Municipales aprobadas en Concejo en lo que respecta a la parte legal y en cumplimiento a los aspectos técnicos, ejecutorios emanados; esto constituye un limitante en determinadas casos atípicos, la solo ordenanza no es suficiente, tornándose el caso poco aplicativo, y en especial ajustándose a disposiciones legales existentes se vuelven irresolubles temporalmente.

De ahí que se hace necesario la inserción de leyes y ordenanzas como la modificatoria propuesta en esta tesis a la Ordenanza A 070, de carácter permanente, que permitan el ordenamiento territorial de la parroquia y del cantón Quito, de manera coordinada con la comunidad a fin de establecer las leyes que normen, estipulen, sancionen las contravenciones a la ordenanza modificatoria.

7.-Del análisis de la Historia de los asentamientos en los dos primeros capítulos damos cuenta que la situación latinoamericana de crecimiento poblacional, incidió también en ciudades como Quito, en este caso por ser polo de desarrollo comercial e industrial a parte de constituir la capital del país, el desempleo debido a la falta de inversión de capital en el campo, y la mala planificación del estado en materia jurídica, son las causas mas relevantes de las invasiones y asentamientos ilegales.

En el marco jurídico mencionado anteriormente se debió a que a partir de la aparición y modificaciones realizadas a ley de colonización emitida por el ex IERAC paso mucho tiempo, por un lado, y por otro que se generó un gran interés en adquisición de tierras, por parte de quienes conocían de las desventajas de esta ley y aprovecharon en la adquisición de grandes extensiones en épocas anteriores.

Es decir no se iba paulatinamente regulando esta ley y además que no existía una ley única que regule de manera integral los casos que enfrentaban en la transferencia de dominio de Estado a Municipio o viceversa.

De ahí que el análisis histórico detallado en la investigación servirá de gran ayuda, ya que vemos los procedimientos adoptados en ciudades como Guayaquil , Bogotá Río de Janeiro entre otras, que han podido, encontrar métodos para legalizarse.

RECOMENDACIONES

1.- Después de haber concluido de la importancia de la aplicación de esta tesis como primer marco reformativo a los procedimientos de Regularización de la Ocupación Informal del Suelo, me veo en la obligación de sugerir la creación de la Comisaría de Suelo, que forme parte de la nueva empresa de Suelo y Vivienda, dicha unidad canalizará los reglamentos más explícitos, que permitan legalizar en primera instancia los asentamientos establecidos, y luego proceder a procesos legales de posesión.

2.- Debe propenderse que existan Ordenanzas Municipales que permitan la transformación urbana radicalmente hacia la regeneración y transformación de asentamientos turísticos y degradados, o en su efecto la constitución política del estado asignar atribuciones jurídicas para poder constituir empresas mixtas, que generen servicio social bajo parámetros y reglamentos públicos, pero de generación auto sustentable en un porcentaje determinado, vía tasas.

El carácter asignado debe concentrar a todas las agrupaciones sociales creadas o en su efecto toda asociación barrial agrupación humana, debe registrarse en la comisaría de suelo (a crearse) para tener de una u otra forma un respaldo frente a las de carácter ilegal.

3.-El Municipio en su accionar debe crear a través de Consejo Municipal ordenanzas que reveen las actuales y categoricen otras a través de asesores y especialistas legales en tierras sobre el tema en mención o bajo condiciones de proyecto se revea ordenanzas más dirigibles a estos casos y no muy generales, o de aplicación exclusiva. No existe en el Código Municipal o en las Ordenanzas Municipales situaciones en las que se analicen casos de invasiones en transición, o en posible

ejecución, no con ello significa que se encargue a la Comisaría la función adivinatoria, sino que dicha comisaría a través de estudios sociales, jurídicos, medioambientales posea la condición de planificar juntamente con la Unidad de Suelo y Vivienda la zonificación de áreas para entregar como condición de ayuda social o venta, y custodie zonas de riesgo.

4.- Recomendamos que el Municipio en su acción generadora de empleo, organice grupos de vigilancia los mismos que monitoreen continuamente los asentamientos humanos sueltos, estos pertenecerán a la nueva Empresa de suelo y Vivienda y específicamente dependerán de la Comisaría de Suelo y Vivienda, este trabajo lo realizarán a través de informes quincenales sobre irregularidades, una de las formas es formar agrupaciones propias de la zona como los protectores de bosques en Estados Unidos que disponen de la misma gente para incursionarla en el ámbito proteccionista del suelo y la biodiversidad, estos grupos deben registrarse en la empresa de suelo y vivienda y bajo contratos legales establecerlos como miembros de la institución, así ellos pondrán su contingente humano en la protección de tierras, pueden también pertenecer a la policía municipal y la ley de carrera administrativa y municipal, por otro lado no significará que dejen de depender de la Comisaría de Suelo.

5.- La existencia de un organismo de gobierno que puede llamarse la Junta de Planificación Territorial, pero que competa también los asuntos territoriales de Provincia y Municipio, donde se planifique el crecimiento del territorio de una manera técnica y ajustada a parámetros legales que corrijan la ola migratoria del campo a la ciudad, se vuelve cada vez más necesario. Esto aparejado o concomitantemente con una ley que regule el crecimiento poblacional y la descentralización urbana en cuestión de territorio y habitabilidad, permitirá generar nuevos polos de desarrollo y una distribución equilibrada de la población provincial y de país.

6.-Con la conformación de la nueva empresa de Suelo y Vivienda, y a través de la Comisaría de Suelo, puede otorgarse funciones a dicha Comisaría como la organización territorial en lo que respecta a la legalidad de los asentamientos y las viviendas en el Distrito Metropolitano, además que puede incluso con dicha información elaborar un banco informativo de las zonas legales y las zonas ilegales existentes o con mayor o menor grado en la posibilidad de ser invadidas, a la vez generar leyes facultativas para el desarrollo de programas microempresariales con la población de estas zonas.

7.- Las Ordenanzas que se crearen en lo posterior deben tener carácter ampliatorio, correctivo, a fin de que pueda definir situaciones específicas y generales sobre asentamientos o semejanzas; a medida que exista el crecimiento de la ciudad. **Normar artículos de las Ordenanzas y del Código Municipal que den lugar a tergiversaciones e interpretaciones sobre todo en la parte técnica**, puesto que con el desarrollo las ciudades se encuentran creciendo hacia arriba, sin el estudio técnico adecuado no se podría realizar, es ahí donde a través de **las normativas constructivas ejercen su posición**; no se pase por alto las recomendaciones de coeficiente de utilización y ocupación del suelo, sin autorización de la Comisaría de Suelo de cada Administración.

8.-La transferencia de dominio dada por entidades anteriores o algunas instituciones actuales como el INDA ex IERAC que por política de estado han desaparecido, debe sanearse en la brevedad del caso, a fin de poder transferir dominio de ejecución hacia el Municipio sobre suelo que anteriormente constituyó labor de estos organismos por ser zona rural y hoy con el crecimiento y desarrollo de las ciudades se han constituido zona urbana y de competencia de los diferentes Municipios. Es necesario se cree una comisión investigadora de este caso y se solucione estos casos, a fin de que el estado pueda rever también las leyes que rigen a estas instituciones y les permita planificar a largo plazo.

BIBLIOGRAFÍA

- 1.- DE SOTO HERNANDO, **El Otro Sendero**, editorial Sudamericana, 4^{ta} edición, Lima 2002.
- 2.- GREENE MARGARITA, **Ciudades para todos**, Banco Interamericano de Desarrollo. Julio del 2002.
- 3.- RUIZ SILVANA, **La Vivienda Popular en el Ecuador**, instituto latino americano de ciencias sociales, Guayaquil 1987.
- 4.- GAMBOA ERNESTO, **Estudio de variabilidad**, magnitudes y composición de la demanda habitacional, inmobiliaria gridcon” cia. Ltda., Quito – 2003”.
- 5.- LUCO CAMILO, **Evolución de la precariedad** del Hábitat Urbano según características de los municipios en América Latina, Costa Rica, México y Ecuador, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, noviembre del 2003.
- 6.- URNIKOV TRASLE, **Suelos Mitigación de Desastres Fundación USAID**, Canadá traducido al español en editoriales de la fundación usaid, tomo I asentamientos y manejo, Canadá 1994.
- 7.- CONAPO (2001), **La Población de México en el nuevo Siglo**, Consejo Nacional de Población, México DF.
- 8.- LEÓN MAURICIO, **La Pobreza Urbana en el Ecuador**, mito y realidades, Sistema de Indicadores Sociales Del Ecuador, Quito, 1998.
- 9.- LEÓN MAURICIO, **Sistema de Indicadores Sociales del Ecuador**, Revista Gestión.

10. - MAC JOAN, **Características del Habilidad Urbano**, Santiago de Chile, 2003
11. - SUTTON B. y HARMON P. **Fundamentos de Ecología**, Editorial Limusa, México DF, 1980.
12. - SAVEDRA CARLOS, **Rumbo Habitacional en ciudades de crecimiento**, editorial Publishing Co. España 1998.
13. - PRASAD S. BENJAMIN, **Modern City. San Francisco**, Chandler Publishing Company, 1976.
14. - **Arquitectura y Sociedad**, parte 1, 2, 3, y 4. Facultad de arquitectura y Urbanismo, Universidad Central del Ecuador, Quito, 1991- 1996.
15. - **Estudio del sector de la Construcción con énfasis en la ciudad de Quito**, multienlace; macroeconomía y finanzas Quito, diciembre 2003.
16. - **Plan General de Desarrollo Provincial de Pichincha**, tomo 1, Gobierno de la Provincia de Pichincha, año 2000.
17. - **Plan General de Desarrollo Provincial de Pichincha**, tomo 2, Gobierno de la Provincia de Pichincha, año 2000.
18. - **Plan de uso y ocupación del suelo**, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Registro Oficial, Órgano del Gobierno del Ecuador, 2002
19. - **Programa de Mejoramiento Integral de Barrios “PROMIB”**, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda “MIDUVI, Banco Interamericano de Desarrollo “BID”. Quito, octubre del 2002.

- 20. - Las Regulaciones Migratorias de Galápagos**, manual de información para el residente insular, editado por Fundación Natura (financiado por fondo mundial para la naturaleza), Presidencia de la República del Ecuador, Instituto Nacional Galápagos, Galápagos, julio 2002.
- 21. - Planes Reguladores**, 25 asentamientos en el occidente de Pichincha; informe definitivo; diagnostico, planes y proyectos, metodológicos y multisectoriales, H. Consejo Provincial de Pichincha y el Banco Interamericano de Desarrollo, Quito, 2002.
- 22. - Desarrollo de Vivienda con Incentivos: Hacia una nueva Política de Estado**, Cámara de Construcción de Quito, Octubre de 1999.
- 23. - Macroeconomía**, revista de la Cámara de Construcción de Quito”, No. 181. Abril del 2004.
- 24. - Sección Construir**, Diario El Comercio, temas de construcción, artículos sobre la legalización de tierras, julio y agosto del 2004.
- 25. - Control y Manejo Administrativo de Ciudades**, Diario del Sur, Colombia, 1999.
- 26. - Cepal (2000) Panorama Social de América Latina**, 1999-2000, CEPAL, Naciones Unidas, Santiago de Chile 2000
- 27. - Sexto censo de Población y Quinto de Vivienda**; resultados definitivos; provincia de pichincha, publicado por el Ministerio de Desarrollo y Vivienda, año 2001, Quito Ecuador.
- 28. - www.linconlist.edu.landlinespanish6.html**
- 29. - www.Dge.uem.br**

30. - Visión de un Municipio Autónomo y Competitivo, www.lonjavalledupar.8m.com
31. - Algunas Reflexiones Teóricas, Análisis Territorial de un Barrio Periférico, www.ub/geocrit/sn-69-78.htm
32. - Aprobación y División de Espacios, www.vo.es/geocrit/sn-116.htm
33. - Banco Mundial (2002) Costa Rica, Brasil: **el Riesgo y la pobreza**, www.worldbank.org
34. - **Ley de Régimen Municipal**, legislación conexas. Editado por Corporación de Estudios y Publicaciones, Julio del 2001
35. - **Ley de Régimen Tributario Interno**. Editado por Corporación de Estudios y Publicaciones, legislación conexas, septiembre 2000.
36. - **Código Civil**, Editado por Corporación de Estudios y Publicaciones, tomo II. Legislación conexas, septiembre del 1999.
37. - **Constitución Política de la República del Ecuador**, comentarios, legislación conexas, concordancias, índice temático, editorial: corporación de estudios y publicaciones, año 2000.
38. - **Ordenanzas Municipal de Uso de Suelo**, Registro Oficial código de arquitectura ordenanza de aseo. 2003 2004. Consejo Metropolitano de Quito, Quito Ecuador.
39. - **Ordenanza Municipal, que reglamenta el proceso de escrituración, control urbano y apoyo a la vivienda**, Ilustre consejo de Santo Domingo, Municipio De Santo Domingo de los Colorados, 2002.

40. - Ordenanza de Regularización de la Construcción, en el distrito metropolitano de Quito, Concejo Metropolitano de Quito, Secretaria de Comisiones. Julio del 2004.

41. - Normas de procedimientos para la Regularización de la Ocupación de Suelo, Consejo Metropolitano de Quito, Alcaldía de Quito, 2002.