



**Soledad Benítez Burgos**

CONCEJALA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2020-0351-O**

**Quito, D.M., 18 de diciembre de 2020**

**Asunto:** Iniciativa legislativa Proyecto de Ordenanza modificatoria al Título II del Libro IV.7 del Código Municipal

Señora Abogada  
Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

Por medio del presente remito a usted la Iniciativa Legislativa para el “Proyecto de Ordenanza modificatoria al Título II del Libro IV.7 del Código Municipal”, así como la documentación requerida, con la finalidad de dar cumplimiento al procedimiento previsto en el literal b) del artículo 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de conformidad con los artículos 12 y 13 de la Resolución C 074 de 8 de marzo de 2016.

Segura de su atención favorable y oportuna, aprovecho la oportunidad para saludarle. Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Mgs. Cecilia Soledad Benitez Burgos  
**CONCEJALA METROPOLITANA**

Anexos:

- Iniciativa del Proyecto Ordenanza que define el proceso Integral de Regularización.pdf
- proyecto\_de\_reforma.docx

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Ana Gabriela Espin Renjifo	ae	DC-SB	2020-12-18	
Aprobado por: Cecilia Soledad Benitez Burgos	cb	DC-SB	2020-12-18	



**Soledad Benítez Burgos**

CONCEJALA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-SB-2020-0351-O**

**Quito, D.M., 18 de diciembre de 2020**

**Asunto:** Iniciativa Legislativa del *“Proyecto de Ordenanza modificatoria al Título II del Libro IV.7 del Código Municipal”*

Señora Abogada  
Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De nuestra consideración:

En calidad de Concejales del Distrito Metropolitano de Quito, miembros de la Comisión de Ordenamiento Territorial y en ejercicio de la facultad prevista en el literal b) del artículo 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de conformidad con los artículos 12 y 13 de la Resolución C 074 del 8 de marzo de 2016, referente a *“Proponentes de proyectos de ordenanza”*, y al *“Procedimiento para el tratamiento de ordenanzas”* respectivamente, nos permitimos informar que asumimos la iniciativa legislativa del *“Proyecto de Ordenanza modificatoria al Título II del Libro IV.7 del Código Municipal”*, en tal virtud remitimos en archivo adjunto el proyecto en referencia, el cual consta de la exposición de motivos, los considerandos constitucionales y legales, el articulado respectivo y disposiciones; para que usted lo califique y dé el trámite y procesamiento correspondientes, en los tiempos definidos en la normativa vigente.

Tomando en cuenta que el proyecto atañe al ámbito de gestión de la Comisión de Ordenamiento Territorial, solicito a usted que una vez verificado el cumplimiento de las formalidades exigidas para el efecto, remita el expediente del *“Proyecto de Ordenanza modificatoria al Título II del Libro IV.7 del Código Municipal”*, a la referida Comisión para su procesamiento respectivo.

Es importante reconocer y agradecer al equipo de la Unidad técnica especializada en el proceso de Regularización, a la Dirección de Riesgos, a los asesores de los despachos de los concejales miembros de la Comisión de Ordenamiento Territorial, y a la Dirección de Catastros, por la participación, contribución y calidad de los aportes en la construcción del proyecto de ordenanza.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:

**ANDREA  
HIDALGO  
MALDONADO**

Ing. Andrea Hidalgo Maldonado  
**CONCEJAL METROPOLITANA**

Dr. Mario Granda Balarezo  
**CONCEJAL METROPOLITANO**



Firmado electrónicamente por:

**LUIS EUCEVIO  
REINA  
CHAMORRO**

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo  
**CONCEJAL METROPOLITANO**

Ec. Luis Reina Chamorro  
**CONCEJAL METROPOLITANO**



Firmado electrónicamente por:

**CECILIA SOLEDAD  
BENITEZ BURGOS**

Mgs. Soledad Benítez Burgos  
**CONCEJAL METROPOLITANA**

**TEXTO DE LA PROPUESTA DE REFORMA AL TÍTULO II DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS SOCIAL A  
ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y ESTABLECER SU PROCESO  
INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL LIBRO IV.7 DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CÓDIGO  
MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO – PROCESO INTEGRAL DE  
REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS**

**ÍNDICE A LA PROPUESTA DE REFORMA AL PROCEDIMIENTO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DE  
LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS**

**Exposición de Motivos**

**Considerando**

<b>CAPÍTULO I</b>	Del Ámbito Aplicación Del Proceso De Regularización
<b>CAPÍTULO II</b>	De La Unidad Especial En Procesos De Regularización
<b>CAPÍTULO III</b>	Del Proceso Integral De La Regularización De Los Asentamientos Humanos De Hecho Y Consolidados Y Sus Requisitos
<b>CAPÍTULO IV</b>	De La Identificación Y Planificación De Regularización De Asentamientos Humanos De Hecho Y Consolidados
<b>CAPÍTULO V</b>	Del Procedimiento Del Proceso Integral De Regularización De Asentamientos Humanos De Hecho Y Consolidados
<b>Sección 1</b>	De las disposiciones Generales del proceso integral de regularización
<b>Sección 2</b>	Iniciativa y Solicitud
<b>Sección 2</b>	De la Admisibilidad del Proceso de Regularización
<b>Sección 3</b>	De Los Informes De Regularización
<b>Sección 5</b>	De La Mesa Institucional
<b>Sección 6</b>	Proyecto De Ordenanza
<b>Sección 7</b>	Del Procedimiento De Derogación De La Ordenanza De Regularización
<b>CAPÍTULO VI</b>	Del Procedimiento De Desarrollo De Servicios E Infraestructura
<b>CAPÍTULO VII</b>	De La Regularización De Barrios Ubicados En Parroquias Rurales
<b>CAPÍTULO VIII</b>	Relocalización O Reubicación De Copropietarios Ubicados En Zonas De Alto Riesgo No Mitigable
<b>CAPÍTULO IX</b>	Del Procedimiento De Titularización Individual A Favor De Los Beneficiarios Del Proceso De Regularización
<b>Sección 1</b>	De La Protocolización E Inscripción De La Ordenanza De Regularización
<b>Sección 2</b>	Del Procedimiento De Titularización Individual De Los Lotes
<b>CAPÍTULO X</b>	De Los Reclamos Y Recursos Administrativos

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La irregularidad en la tenencia de la tierra es un problema de gran envergadura en la vida de la ciudad, circunstancia que evidenció la necesidad de establecer un proceso de regularización a favor de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, formados en el proceso de expansión urbana; ante estos antecedentes la Municipalidad en el ejercicio de sus funciones estableció un proceso de regularización, el mismo que inició en el año 1989 (Mena; 2010), sin embargo a pesar de los continuos esfuerzos de la Municipalidad de Quito, no se ha detenido la creación de nuevos asentamientos irregulares, evidenciando la necesidad de crear un procedimiento más expedito y de características de especialidad, el mismo que se logró con la Ordenanza Metropolitana 0147, sancionada el 09 de diciembre de 2016. Posteriormente este procesamiento sería incorporado en el Libro VI.7 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Ante este nuevo esquema en los procesos de regularización se fundamentó en los aspectos sociales, legales, y técnicos de los diferentes asentamientos humanos de hecho y consolidados, con la finalidad de efectuar una regularización que garantice el derecho de propiedad de Las personas.

Los asentamientos humanos de hecho y consolidados siguen siendo una problemática social, gracias a la inequidad en la garantía de derechos en toda la población, lo que provoca la irregularidad en la tenencia de la tierra, vulnerando sus derechos constitucionales a un hábitat seguro y digno, mismos que necesitan un mejoramiento integral de su lugar de convivencia.

La normativa planteada permitirá dar cumplimiento al derecho de vivir en un hábitat digno para los moradores quienes conforman los asentamientos humanos de hecho y consolidado, otorgándoles el título de su propiedad, así como para dar cumplimiento a la normativa nacional e internacional vigente.

Esto solo se logrará mediante instrumentos técnicos y jurídicos territoriales, gestión institucional y voluntad política, que garanticen el derecho constitucional de una vivienda digna, para que así puedan acceder a la dotación y mejoramiento de infraestructura básica, y sistemas públicos de soporte.

De igual forma la municipalidad trabajará en planes de control y planificación territorial con la finalidad de prevenir el incremento de estos asentamientos de manera irregular, siendo la Secretaría encargada de territorio quien incluya el inventarios de los asentamientos que deben constar en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, para que sean regularizados en cumplimiento de los parámetros básicos establecidos en la presente ordenanza y dotados de los servicios básicos complementarios, conforme los artículos 14 literal d, 74, 75 y 76 de la LOOTUGS, así como artículos 574<sup>1</sup> del COOTAD.

Sin embargo, aunque se ha establecido un proceso administrativo para la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en circunstancias de informalidad, la problemática persisten y se evidencia la necesidad de profundizar los avances efectuados, aprovechando la experiencia adquirida, a fin de establecer un instrumento jurídico técnico y actualizado en base de las nuevas disposiciones legales establecidas en cuerpos orgánicos como es la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

---

<sup>1</sup> Propuesta del Despacho De La Concejal Soledad Benítez

La irregularidad en la tenencia de la tierra es un problema que tiene más de 40 años en la ciudad de Quito, y pese a los esfuerzos desplegados tanto por el Gobierno Nacional como por el Municipio, todavía persisten dificultades que han provocado que miles de familias de estratos sociales pobres, se hayan asentado en barrios sin ninguna planificación, con poco o ningún tipo de infraestructura básica e inseguridad jurídica, situación que les condena a la marginalidad y cuestiona la vigencia de los derechos constitucionales a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de los ciudadanos.



## CONSIDERANDO

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República (en adelante "Constitución"), determina que: *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica";*
- Que,** el artículo 31 de la Constitución, determina que: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía";*
- Que,** el artículo 66 de la Constitución, determina que: *"Se reconoce y garantizará a las personas: 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.";*
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador establece que *La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, transparencia y evaluación";*
- Que,** el artículo 238 de la norma ibídem determina que *"Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana";*
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)";*
- Que,** el artículo 264 de la Constitución establece *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras normas que determine la ley; numeral 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"; numeral 14 inciso segundo "En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus funciones, expedirán ordenanzas cantonales";*
- Que,** el artículo 266 de la Constitución establece que: *"Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias;*

*En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.";*

- Que,** el artículo 375 de la Constitución establece que el Estado en todos sus niveles de gobierno garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna;
- Que,** el artículo 376 de la Constitución, determina que: *"Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado."*;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, norma que rige el accionar de los gobiernos metropolitanos, en su artículo 2, plantea entre sus objetivos principales en el literal c), la consolidación de cada uno de los niveles de gobierno, en la administración de sus circunscripciones territoriales, con el fin de impulsar el desarrollo nacional y el pleno ejercicio de los derechos, sin discriminación alguna, así como la prestación adecuada de los servicios públicos;
- Que,** el artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: que: *"Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.- Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: j) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias"*;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 54 determina entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en su literal "...f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad;..."
- Que,** el artículo 73 del ibídem, señala: *"Distritos Metropolitanos Autónomos.- Los distritos metropolitanos autónomos son regímenes especiales de gobierno del nivel cantonal establecidos por consideraciones de concentración demográfica y de conurbación, los cuales ejercerán las competencias atribuidas a los gobiernos municipales y las que puedan ser asumidas, con todos los derechos y obligaciones, de los gobiernos provinciales y regionales."*;
- Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *"c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"*;
- Que,** los literales a), y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *"a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en*

*cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;*

- Que,** el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que *"Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados."*;
- Que,** la Ley Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 15, determina la reforma del primer inciso del artículo 186, sobre la facultad tributaria, de la siguiente manera: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.";
- Que,** el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece en el inciso segundo "Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrá considerarse como parte perjudicada";
- Que,** el artículo 476 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece *"Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.- Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados"*;
- Que,** el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización señala "Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan ";

- Que,** el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece: "Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes...";
- Que,** la disposición general Décimo Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece, "Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos."
- Que,** la disposición transitoria Décimo Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, prescribe "En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje."
- Que,** la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 2 establece: *"Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos. (...) Además esta Ley garantiza la propiedad de las tierras comunitarias, el reconocimiento, adjudicación y titulación de tierras y territorios de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblo afroecuatoriano y pueblo montubio, de conformidad con la Constitución, convenios y demás instrumentos internacionales de derechos colectivos."*
- Que,** la Disposición General Décimo Sexta del COOTAD, establece que: *"Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán codificar y actualizar toda la normativa en el primer mes de cada año y dispondrá su publicación en su gaceta oficial y el dominio web de cada institución";*

- Que,** mediante Resolución de Alcaldía No. 0010, emitida el 19 de marzo del 2010, se creó la Unidad Especial "Regula tu Barrio", como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,
- Que,** el libro IV.7., título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;

**En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 7, 57, letra a), 87 literal a), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.**

**ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA AL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADO, TÍTULO II DEL DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y ESTABLECER SU PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL LIBRO IV.7 DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO<sup>2</sup>**

---

<sup>2</sup> Propuesta del Despacho De La Concejal Soledad Benítez

## **CAPÍTULO I; DEL OBJETO, DEL<sup>3</sup> ÁMBITO Y DEFINICIONES<sup>4</sup> APLICACIÓN DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN**

**Artículo 1.- Objeto.-** El objeto del presente Título es establecer los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social de ser el caso para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para este efecto, de conformidad con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Ocupación del Suelo, planes especiales, planes parciales y demás disposiciones de regularización expedidas por el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2.- Finalidad de la Norma.-** La finalidad de la presente ordenanza, es establecer los procedimientos de regularización, fraccionamiento e hipoteca por obras de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, que se encuentren con una ocupación informal e irregular del suelo, y que cumplan con los requisitos y condiciones previstas en el presente Título.

**Artículo 3.- Ámbito de aplicación.-** Las disposiciones del presente título son de aplicación y observancia obligatoria, en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 4.- Definiciones.-** Con el propósito de homogeneizar el entendimiento y la aplicación del presente Título, se establecen las siguientes definiciones:

Propuesta establecida en el Anexo 1

---

<sup>3</sup> Propuesta del Despacho De La Concejal Soledad Benítez

<sup>4</sup> Propuesta del Despacho De La Concejal Soledad Benítez

## **CAPITULO II; DE LA UNIDAD TÉCNICA ESPECIALIZADA EN PROCESOS DE REGULARIZACIÓN**

**Artículo 5.- Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización.-** Es un ente contable, dotada de autonomía económica, financiera, administrativa y de gestión, que se encuentra encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, dentro del marco de la planificación, el ordenamiento de la ciudad y las disposiciones del presente título.

**Artículo 6.- Competencia administrativa sobre el proceso de regularización y de escrituración.-** Para el cumplimiento del objeto del presente Título, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, será el órgano técnico operativo encargado en procesos de Regularización y Escrituración que llevará adelante los procedimientos administrativos previos al acto de regularización, así como los procesos posteriores a la sanción de la ordenanza de regularización que sean de su competencia.

**Artículo 7.- Organización y funcionamiento.-** Para efectos de este Título, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización estará conformada por un Director de la Unidad y un equipo técnico, con perfil organizativo, jurídico y administrativo, nombrado por el Alcalde o su delegado. Actuará en el ejercicio de sus competencias y se organizará administrativamente de manera desconcentrada, con las siguientes responsabilidades:

- a. Técnica: elaborar los informes requeridos para el análisis y discusión de los procesos de regularización;
- b. Jurídica: asesorar a la ciudadanía y a las entidades municipales competentes en el proceso de regularización, elaborar los informes jurídicos requeridos y realizar el acompañamiento para la titularización individual, de los beneficiarios que así lo requieran.
- c. Socio-organizativa: identificar los asentamientos humanos irregulares y facilitar su participación en la etapa de regularización.

**Artículo 8.- Financiamiento del proceso.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por medio de la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, asignará al inicio de cada año fiscal, en base a su planificación anual, los recursos económicos necesarios para el ejercicio de sus competencias.

**Artículo 9.- Acciones Legal.-** En caso de que los representantes de los asentamientos beneficiados con el proceso de regularización decidan instaurar acciones legales en defensa de los beneficiarios del asentamiento, dentro del proceso de regularización, la municipalidad a través de las administraciones zonales, instancias de control y la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, deberá brindar apoyo y asistencia legal de acuerdo al artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

## **CAPITULO III; DEL PROCESO INTEGRAL DE LA REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y SUS REQUISITOS**

**Artículo 10.- Concepto de Proceso Integral de Regularización.-** Es el procedimiento administrativo, encargado de la identificación, análisis, emisión de informes legales, técnicos y

sociales en los diferentes predios que se encuentran en derechos y acciones o en copropiedad, y que por sus circunstancias se han conformado como asentamientos humanos de hecho y consolidados, que son susceptibles de fraccionamiento, y su posterior proceso de escrituración individual.

Es el procedimiento administrativo, encargado de la legalización de asentamientos humanos de hecho y consolidados con características de informalidad, a través de la identificación, análisis, emisión de informes legales, técnicos y sociales, que son susceptibles de fraccionamiento, y su posterior proceso de escrituración individual.

**Artículo 11.-** Etapas del proceso integral de regularización.- El proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados tendrá las siguientes etapas:

1. **Regularización.-** Es la etapa cuyo objetivo es la habilitación del suelo a través del fraccionamiento del mismo en más de diez lotes, la contribución de área verde y equipamiento municipal, y trama vial, de conformidad con la normativa vigente, mediante una ordenanza metropolitana. Este proceso busca disminuir la ocupación informal del suelo, realizando la regularización de la tierra, mejoramiento del hábitat, mitigación de riesgo y reubicación de familias asentadas en zonas de protección ecológica o de riesgo no mitigable.
2. **Protocolización e inscripción de la ordenanza .-** Es la etapa después de la aprobación de la ordenanza donde los propietarios, según los plazos determinados en esta, deben protocolizar e inscribir la ordenanza sancionada en el Registro de la Propiedad, proceso que estará acompañado por la UERB en el proceso.
3. **Titularización individual de los lotes.-** Es la etapa mediante la cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga las escrituras individuales a los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado regularizado. Dentro de este proceso la Municipalidad realizará de ser necesario el acompañamiento a los copropietarios/socios, a fin de que los títulos de propiedad legalmente otorgados e inscritos en el Registro de la Propiedad, sean entregados a sus beneficiarios.
4. **Desarrollo de infraestructura.-** Es la etapa de intervención tendiente a dotar de obras de infraestructura al asentamiento humano de hecho y consolidado regularizado mediante gestión municipal o pública, gestión directa de los propietarios o gestión, de acuerdo a sus competencias.

**Artículo 12.- Casos de aplicación.-** El presente Título será aplicada en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en suelos con clasificación urbana o rural, que justifiquen la propiedad mediante título debidamente inscrito, en los siguientes casos:

- a. Asentamientos que cuenten con escrituras colectivas del o los predios que los abarquen totalmente.
- b. Asentamientos cuya propiedad esté en derechos y acciones.



- c. Asentamientos, cuya propiedad se encuentra a nombre de una persona jurídica pública o privada, sin fines de lucro, del cual el titular y los beneficiarios hayan solicitado por escrito su regularización y fraccionamiento, partición o subdivisión, teniendo la obligación de transferir la propiedad individualizada de los lotes a cada uno de sus beneficiarios una vez obtenida la ordenanza de regularización, sin perjuicio de las acciones legales presentes o futuras que se pudieran interponer en su contra por el incumplimiento de la ley.
- d. Otros que justifiquen la propiedad del inmueble a regularizar.

Todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados que soliciten su regularización, deberán proponer un fraccionamiento con un mínimo de once lotes. Aquellos asentamientos cuyo número sea menor al establecido, deberán seguir los procedimientos de aprobación regular determinados en la normativa metropolitana.

**Artículo 13.- Requisitos.-** Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social serán factibles con el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. La ocupación del bien inmueble a regularizarse por un tiempo mínimo de 5 años previo al inicio del proceso de regularización, de forma material, pública, pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, debiendo demostrarse el uso o habitación;
- b. Propiedad del bien inmueble a nombre de los beneficiarios, sea de forma colectiva o individual mediante la figura de derechos y acciones;
- c. Propiedad del bien inmueble a nombre de una sociedad u organización Ad-Hoc.
- d. Una consolidación mínima del 35%, la cual será establecida de conformidad con los parámetros expuestos en el presente Título;
- e. Un mínimo de 11 lotes resultantes del proceso de regularización; y,
- f. Los demás requisitos establecidos en el presente Título.

**Artículo 14.- Asentamientos no susceptibles de regularización.-** No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en áreas verdes municipales, los asentados en áreas declaradas de utilidad pública e interés social, los ubicados en áreas de protección<sup>5</sup>, franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, zonas de protección ecológica donde no sea viable un cambio de zonificación, zonas de protección especial, los terrenos con pendientes superiores a 45°, las áreas correspondientes a cuerpos de agua en general, los bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y de áreas naturales del Estado, ni a las tierras del patrimonio del Ministerio del Ambiente, a excepción de los casos establecidos en el Título I de este Libro, y en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

En los asentamientos humano de hecho y consolidado en los cuales la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, o las demás entidades municipales competentes, identifiquen que existe un predio con una superficie afectada en la cual una parte puede habilitarse y otra no, se procederá a realizar el proceso integral de regularización en la totalidad del inmueble, identificando las zonas no afectadas y las zonas afectadas, estas últimas que no podrán ser adjudicadas.

---

<sup>5</sup> Propuesta de parte del Despacho de la señora Concejal Soledad Benítez.

Para ello, se podrá autorizar el fraccionamiento de la totalidad de los lotes que conforman el asentamiento humano de hecho y consolidado, procediendo posteriormente con la adjudicación individual de los lotes no afectados y no se autorizará la adjudicación de los lotes y/o áreas afectadas por riesgos no mitigables y no regularizables. El cumplimiento de esta disposición será de responsabilidad de la Administración Zonal respectiva.

## **CAPÍTULO IV; DE LA IDENTIFICACIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS**

**Artículo 15.- Levantamiento de información y planificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.-** Unidad Técnica Especializada en 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, analizando la factibilidad del proceso de regularización. Dicha identificación servirá de insumo para que la Unidad Técnica determine los asentamientos cuya regularización deba ser promovida en forma prioritaria, en cumplimiento de las condiciones sociales, legales, ambientales y de riesgos de la propiedad, mismo que deberá formar parte del Plan de Uso y Ocupación de Suelo.

Esta información será remitida a las instancias públicas correspondientes conforme lo determinado en la normativa nacional vigente, para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que identifique a los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, en los términos y condiciones establecidos en la Ley.

De la organización y priorización.- la ponderación para la priorización de los AHHC deberán cumplir con los parámetros constantes en una Resolución aprobada el Concejo Metropolitano, previo hacerlo por la Comisión de Ordenamiento Territorial, constantes en el anexo 3 de esta norma.

Los procesos de regularización se realizarán exclusivamente sobre los asentamientos identificados en la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, y cumplimiento el procedimiento de aprobación establecido.

**Artículo 16.- Plan general de regularización.-** Conforme la Ley Orgánica de Ordenamiento Uso y Gestión del Suelo se realizará de manera obligatoria el levantamiento de información y Declaratoria de regularización prioritaria, donde la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización y la entidad rectora en materia de territorio y hábitat, en el término máximo de 30 días contados a partir del levantamiento de información determinado en el artículo precedente, presentará un plan general para la regularización de asentamientos humanos identificados, para de la comisión correspondiente previo al conocimiento del Concejo Metropolitano, conforme el artículo 75 y 76 de la LOOTUGS.

## **CAPITULO V; DEL PROCEDIMIENTO DEL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS**

### **Sección 1; De las disposiciones Generales del proceso integral de regularización**

**Artículo 17.- Ordenamiento territorial.-** La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a criterios técnicos, con base de los informes técnicos emitidos por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.

En caso de que la realidad del asentamiento no cumpla con la zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial u otras característica determinadas en el plan de uso y gestión del suelo del Distrito Metropolitano de Quito vigente, podrá cambiar las especificaciones mínimas exclusivamente para ese asentamiento, partiendo de un pedido de la Unidad Técnica Especializada en procesos de regularización dirigido a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda u otras dependencias municipales involucradas, mismas que elaboraran un informe técnico motivado que sustente los cambios, para posterior aprobación del Concejo Metropolitano, como parte del proceso integral de regularización.

**Artículo 18.- Cambio de zonificación.-** Si el asentamiento humano de hecho y consolidado se ubica en un sector cuya zonificación no permite la división de los predios que de hecho ya se encuentre realizada, el Concejo Metropolitano, a través de la Comisión de Ordenamiento Territorial y previa la obtención de los informes técnicos emitidos por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, podrá autorizar el cambio de zonificación, exclusivamente para el predio sujeto de regularización, considerando las condiciones territoriales del asentamiento. La propuesta de cambio de zonificación deberá ser presentada por la Unidad Técnica Especializada en procesos de regularización a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, previo el cumplimiento de todos los requisitos determinados en el ordenamiento jurídico, como parte del proceso integral de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado.

**Artículo 19.- Áreas verdes y de equipamiento comunal.-** El establecimiento de las áreas verdes y de equipamiento público para el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y de interés social, deberá respetar el porcentaje del 15% del área útil del predio; sin embargo, este porcentaje podrá disminuirse gradualmente, según su porcentaje de consolidación y de acuerdo al plazo y demás condiciones establecidas en la ley. El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social.

Los asentamientos humanos de hecho podrán transferir de manera voluntaria al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito áreas de acuerdo a la normativa vigente destinadas para ser áreas verdes y/ o para equipamiento comunal.

La disminución en la contribución obligatoria de áreas verdes y de equipamiento será excepcional, previo el estudio pormenorizado del nivel de consolidación, que determine la imposibilidad de la contribución de las áreas verdes y de equipamiento, en cuyo caso se aplicará la tabla de gradación de la contribución de áreas verdes para los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, la misma que constará en el anexo técnico de este Título, que será elaborado por la Unidad Técnica

Especializada en Procesos de Regularización en coordinación con la entidad responsable de territorio, hábitat y vivienda.

**Artículo 20.- Priorización de trámites.-** Las dependencias municipales que intervengan para el proceso de regularización de un asentamiento humano de hecho y consolidado darán preferencia al despacho de los trámites vinculados al proceso de regularización, conforme lo determina el artículo 76 de la LOOTUGS.

**Artículo 21.- Atención de trámites tributarios.-** La Dirección Metropolitana Tributaria, en coordinación con la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, atendiendo a los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima dará atención ágil en los procesos tributarios a las personas beneficiarias de los procesos de regularización, conforme lo determina el artículo 76 de la LOOTUGS.

**Artículo 22.- Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.-** Las inscripciones en el Registro de la Propiedad de las ordenanzas de regularización de los asentamientos declarados de interés social, de las escrituras de transferencia de dominio, así como también de las Resoluciones de Partición Administrativa a favor de los beneficiarios de la regularización, de la inscripción de las escrituras de hipoteca, y levantamiento de hipoteca, las cédulas catastrales y Resoluciones de Diferencia y/o excedente de áreas, así como la generación de certificados emitidos por el Registro de la Propiedad en todos los casos de regularización, no causará pago de aranceles o tarifas de ninguna naturaleza.

## Sección 2; Iniciativa y Solicitud

**Artículo 23.- Iniciativa de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.-** Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados podrán iniciarse de la siguiente forma:

- a. **Iniciativa pública:** el trámite de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrán hacer por iniciativa municipal atendiendo a la planificación anual de la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización.
- b. **A petición de parte:** el trámite de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrán hacer por iniciativa de los interesados, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley y en el presente Título.

**Artículo 24.- Solicitud inicial.-** Para iniciar el trámite sea por iniciativa pública o a petición de parte, deberá presentar una solicitud por escrito o de manera digital por la parte interesada a la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización, solicitando la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado con el siguiente contenido:

- a. Nombres completos del solicitante, del asentamiento humano y/o de la organización social bajo la cual se agrupan, en caso de existir;
- b. Identificación clara y precisa del bien inmueble donde se encuentran ubicados, con determinación de la zona y parroquia de acuerdo a la escritura;
- c. Petición concreta de regularización;
- d. Identificación de domicilio, correo electrónico y número de teléfono para notificaciones.

Para justificar la propiedad, verificar el estado socioeconómico y determinar las obras de infraestructura existentes y más características de cada Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se considerará la siguiente documentación:

**a. Documentos socio-organizativos:**

1. Inscripción y aprobación de la personalidad jurídica por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o el organismo regulador que corresponda, en caso de que la escritura esté a nombre de una organización social.
2. Listado de socios de la organización social.
3. Nombramiento del representante autorizado por los copropietarios de la organización social Ad-Hoc en el caso de la propiedad se encuentra a nombre de personas naturales.
4. Listado de socios de la organización social, según el caso.
5. Facturas de pago de servicios básicos de los últimos tres meses, en caso de existir.

**b. Documentos legales:**

1. Escritura(s) del bien inmueble a regularizar.
2. Certificado de gravámenes del predio, emitido por el Registro de la Propiedad, actualizado.
3. Facturas de pago de servicios básicos, en caso de existir.

**C. Documentos técnicos:**

1. Levantamiento Planialtimétrico en físico y digital (Proyecto de fraccionamiento)
2. Número de predios del o los lotes de terrenos que forman parte del asentamiento humano de hecho y consolidado.

**Sección 2; De la Admisibilidad del Proceso de Regularización**

**Artículo 25.- Calificación.-** Una vez recibida la solicitud, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización la calificará e iniciará el procedimiento correspondiente. En caso de que la solicitud esté incompleta o adolezca de claridad, se pedirá a los interesados que aclare o complete la misma y no será tramitada mientras no se cumpla con los requisitos mínimos necesarios.

De considerarlo pertinente, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización podrá solicitar a la entidad municipal encargada de catastros que realice el bloqueo de la claves catastrales correspondientes, mientras la Unidad así lo requiera.

La regularización del asentamiento dependerá que cumpla con lo determinado en el artículo 14 de esta norma, del cumplimiento de los requisitos legales y de las normas técnicas aplicables, por lo que el inicio del procedimiento no conlleva obligatoriedad de regularización por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 26.- Autorización extraordinaria para el proceso de regularización.-** La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización podrá solicitar a la Comisión competente la autorización para dar inicio a un proceso de regularización de un asentamientos humanos de

hecho y consolidados que se encuentren en zonas: patrimoniales, culturales, históricas, bienes municipales, planes especiales y regímenes especiales.

La Comisión pertinente autorizará la intervención de la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, para el inicio del proceso de regularización del asentamiento humano, sin perjuicio que en ejercicio de sus competencias se disponga que sea conocido y resuelto por el Concejo Metropolitano de Quito.

En el caso de negativa de parte de la Comisión pertinente, el proceso será devuelto a la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, para efectuar el proceso de inadmisión de la solicitud.

**Artículo 27.- De la inadmisión de la Solicitud.-** En el caso de que la solicitud incumpla con los requisitos establecidos en el presente título, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización inadmitirá la misma mediante oficio, debidamente motivado.

### **Sección 3; De Los Informes De Regularización**

**Artículo 28.- Requerimiento de informes para el proceso de Regularización.-** La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización deberá requerir las solicitudes, requerimientos, consultas o informes necesarios para el proceso de regularización ante cualquier dependencia municipal o institución privada o pública, a favor de los diferentes asentamientos humanos de hecho y consolidados, en apego al ejercicio de sus competencias.<sup>7</sup>

**Artículo 29.- De los informes del proceso de regularización.-** Una vez admitida la solicitud de regularización la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, deberá solicitar los informes pertinentes ante las siguientes dependencias municipales:

- a) Informes de la Dirección metropolitana encargada del Catastro;
- b) Informes de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos;
- c) Certificados emitidos por el Señor Registrador de la Propiedad; y,
- d) Informes de la Secretaría de Territorio Habitación y Vivienda.

**Artículo 30.- De los informes complementarios del proceso de regularización.-** En el caso de requerir informes complementarios que responde a las necesidades propias de la realidad legal, urbanística y técnica del asentamiento humano de hecho y consolidado, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización estará facultada para su solicitud.

**Artículo 31.- Excedentes o diferencias de áreas en el proceso de regularización.-** En caso que en un asentamiento humano de hecho y consolidado se evidencie por medio del levantamiento planialtimétrico la existencia de una diferencia o excedente en el área del terreno, se procederá conforme a la normativa correspondiente, previo al acto normativo.

**Artículo 32.- Informes de pre-factibilidad de riesgos.-** La Dirección de Riesgos emitirá los informes de pre-factibilidad correspondientes, el mismo que contendrá los criterios de la factibilidad de regularización y las obras de mitigación a realizarse en el AHHyC.

---

<sup>7</sup> Propuesta de la Unidad Especial "Regula tu Barrio"

En el caso de que la entidad municipal considere que es necesario realizar los procesos de mitigación, los copropietarios deberán ajustarse a lo determinado en el Artículo IV.7.XX.- De las obras de mitigación.

Los copropietarios de las asentamientos humanos de hecho y consolidados, deberán realizar los estudios técnicos pertinentes que identifiquen los riesgos en los inmuebles a ser regularizados, el mismo que será realizado en la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.

**Artículo 33.- Elaboración de informes para la regularización por parte de la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización.-** A fin de racionalizar la sistematización de la información requerida por el proceso, facilitar su realización y evitar duplicaciones innecesarias u omisiones, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización elaborará los siguientes informes:

1. Calificación inicial: una vez iniciado el trámite, se procederá a determinar la propiedad, años de ocupación, el estado de consolidación del asentamiento, riesgos evidentes, así como a levantar la información de campo que se considere pertinente. De ser necesario se contará con la colaboración obligatoria de los interesados y órganos de la administración municipal.
2. Socio-Organizativo: considerará los componentes sociales y organizativos, incluyendo la población, las condiciones socio-económicas, de consolidación y tiempo del asentamiento humano;
3. Legal: considerará el cumplimiento de la normativa vigente para la aplicación del proceso de regularización;
4. Técnico: considerará la situación urbanística del lugar y su entorno, en base a los informes técnicos elaborados por instituciones municipales competentes incluyendo y sin limitarse a temas: ambientales, de riesgos, zonificación, factibilidad, accesibilidad, así mismo, levantamiento plani-altimétricos realizados por instancias públicas o privadas, y los que fueren necesarios.

**Artículo 34.- Del Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico (SOLT).-** La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización en base a los informes favorables de las diferentes entidades municipales y los informes técnicos pertinentes, emitirá el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico (SOLT) que contendrá el criterio de la Regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado, el mismo que será puesto en conocimiento de la mesa institucional para su aprobación.

**Artículo 35.- Incumplimiento de requisitos legales y técnicos.-** Si los informes presentan observaciones que establezcan que el asentamiento incumple con los requisitos legales o técnicos necesarios para su regularización, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización notificará motivadamente a los solicitantes con el archivo del expediente.

## **Sección 5; De La Mesa Institucional**

**Artículo 36.- De la Mesa Institucional para el Proceso de Regularización.-** De encontrarse en los informes descritos en el artículo IV.7.52 que el asentamiento humano de hecho cumple con las condiciones establecidas en la normativa vigente, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización convocará a la conformación de la Mesa Institucional con el propósito de exponer y dar a conocer el contenido íntegro del expediente y del informe consolidado para su aprobación u observación.



La mesa institucional sesionara en las instalaciones de la Administración Zonal de competencia y jurisdicción del asentamiento humano de hecho y consolidado a ser regularizado.

**Artículo 37.- Conformación de la Mesa Institucional para el Proceso de Regularización.-** La Mesa Institucional de cada Administración Zonal estará conformada por los representantes o sus delegados de las siguientes dependencias:

- a. Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización;
- b. Administrador/ra Zonal quien la presidirá;
- c. Dirección jurídica de la Administración Zonal;
- d. Entidad rectora de territorio, hábitat y vivienda;
- e. Entidad rectora de catastros; y,
- f. Entidad rectora de gestión de riesgos
- g. Un representante del Registro de la Propiedad

En unidad de acto la Mesa Institucional analizará el informe consolidado y lo aprobará o rechazará. De existir observaciones estas serán incorporadas en el acta de mesa institucional, las cuales deberán ser subsanadas antes de remitir el expediente a la Secretaría del Concejo Metropolitano.

#### **Sección 6; Proyecto de Ordenanza**

**Artículo 38.- Elaboración y aprobación del proyecto de ordenanza.-** Con los informes correspondientes más el acta de aprobación de la Mesa Institucional para el Proceso de Regularización, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, en el término de cinco días contados desde la aprobación del informe consolidado por parte de la Mesa, remitirá, el expediente debidamente organizado y foliado con los informes correspondientes, la exposición de motivos y el proyecto de ordenanza de regularización del asentamiento humano, y de ser el caso la declaratoria de interés social, de manera física y digital a la Secretaría General del Concejo a fin de que ésta remita el expediente a la comisión correspondiente en el término máximo de cinco días.

La Comisión correspondiente deberá tratar sobre el expediente puesto en su consideración y emitir el dictamen respectivo en el término máximo de cinco días, salvo que requiera información adicional o la práctica de alguna diligencia para lo cual contará con un término de quince días adicionales; y, remitir de manera inmediata para conocimiento y resolución del pleno del Concejo Metropolitano.

**Artículo 39.- Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.-** Con la finalidad de que la regularización atienda el derecho constitucional al hábitat y a la vivienda adecuada, en las ordenanzas de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados se podrá efectuar la declaratoria de interés social del asentamiento que cumpla con las siguientes características de forma total o parcial:

1. Condición socio-económica vulnerable
2. Condiciones de planificación urbanística inadecuada.
3. Inseguridad jurídica en cuanto a la propiedad individual de la tierra.
4. Viviendas con calidad estructural reducida.
5. Acceso inadecuado o Falta parcial o total de servicios básicos.

Los asentamientos que cumplan las condiciones socioeconómicas, legales y físicas, serán declarados de interés social dentro del mismo proceso de regularización, mismas que estarán motivados en el SOLT que realiza la Unidad Especializada en procesos de Regularización.

La declaratoria de Interés Social del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, dará lugar a las exoneraciones referentes a la contribución de las áreas verdes y de equipamiento, además de los a los incentivos que la normativa metropolitana y nacional determinen cuando exista dicha declaratoria.

**Artículo 40.- de las Obras de mitigación de riesgos.-** Los copropietarios de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, deberán realizar la contratación de estudios técnicos y económicos de las obras de mitigación, sugeridos por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría de Seguridad. Ésta a su vez, identificará y verificará la factibilidad de la realización de las obras de mitigación in situ, y emitirá su **informe** el mismo que contará los siguientes criterios:

- 1.- Tipo de riesgo alto bajo medio etc.
- 2.- Obras de mitigación;
- 3.- Criterios y recomendaciones.
- 4.- Y demás que establezca la ley.

Los copropietarios de las asentamientos humanos de hecho y consolidados, deberán realizar los estudios técnicos pertinentes que identifiquen los riesgos en los inmuebles a ser regularizados, el mismo que será realizado en la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos. Los valores de los estudios técnicos que hace referencia este artículo, podrán ser realizados por acuerdos entre entidades públicas o por financiamiento privado.

**Artículo 41.- Notificación y plazo para inscribir la ordenanza en el Registro de la Propiedad.-** Una vez sancionada la ordenanza de regularización, la Secretaría General del Concejo procederá a notificar lo resuelto por el Concejo Metropolitano a: **(i)** Procuraduría Metropolitana; **(ii)** Entidad Rectora de Territorio, Hábitat y Vivienda; **(iii)** Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización; **(iv)** Entidad Rectora de Catastro; **(v)** Registro de la Propiedad; **(vi)** Dirección Metropolitana de Catastros; y, **(vii)** los beneficiarios, entregando a estos últimos una copia certificada de la Ordenanza para la inscripción en el Registro de la Propiedad, sin que sea necesario presentar una solicitud.

Los beneficiarios deberán protocolizar e inscribir la ordenanza de regularización correspondiente en el Registro de la Propiedad dentro del plazo máximo de tres años establecido en la Ley. Esta ordenanza será título suficiente que justifique la transferencia de áreas verdes y de equipamiento municipal a favor de la Municipalidad, así como del establecimiento de garantías.

La inscripción de la ordenanza de regularización en el Registro de la Propiedad no generará ningún tipo de arancel, en consecuencia su inscripción será gratuita.

**Artículo 42.- Actualización de la información.-** Una vez que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado haya obtenido su regularización, la Secretaría General del Concejo Metropolitano remitirá una copia certificada de la ordenanza sancionada y la documentación respectiva a la dependencia municipal rectora en temas de territorio, hábitat y vivienda, la cual deberá incluir al asentamiento regularizado dentro de la zonificación determinada en la ordenanza de regularización y notificar al resto de entidades municipales que corresponda.

**Artículo 43.- Catastro de áreas verdes y de equipamiento comunal.-** Las claves catastrales y números de predios, de las áreas verdes y de equipamiento comunal a transferirse a favor de la Municipalidad, serán generadas en el plazo máximo de diez días contados a partir de la notificación de la ordenanza de regularización por parte de la Secretaría General del Concejo, dependiendo del caso.

**Artículo 44.- Emisión de claves catastrales individuales y nuevos números de predios individuales.-** Una vez inscrita, la ordenanza de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado, la Unidad Técnica Especializada en procesos de regularización solicitará a la entidad rectora en temas de catastros, generar los números de claves catastrales y nuevos números de predios individuales conforme la Ordenanza Metropolitana aprobada. La entidad rectora en temas de catastros tendrá un plazo máximo de 15 días para emitir las claves catastrales individuales y los números de predios individuales solicitados, que se generarán sin que se requiera de ningún otro requisito más que la ordenanza metropolitana inscrita en el Registro de la Propiedad.

En caso de existir valores pendientes de pago de los predios globales de los asentamientos beneficiarios de las ordenanzas de regularización, éstos serán prorrateados para cada uno de los predios catastrados, de tal forma que a partir del catastro individualizado la obligación tributaria sea individual para cada beneficiario.

En el caso de particiones administrativas, la entidad rectora en temas de catastros emitirá las claves catastrales y números de predios individuales provisionales, una vez que se haya emitido el informe definitivo de partición administrativa por parte de la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, sin otro requisito que el informe definitivo de partición.

**Artículo 45.- Obligaciones de los beneficiarios.-** Cuando haya finalizado el proceso de regularización, los beneficiarios deberán cumplir con los plazos y condiciones determinadas en la ordenanza de regularización correspondiente.

La regularización del asentamiento no implica, en ninguna circunstancia, legalización de las edificaciones existentes en los predios o las actividades económicas que se desarrollan en los mismos, por lo que los beneficiarios deberán cumplir con lo determinado en la normativa vigente para estos casos.

**Artículo 46.- Ampliación de los términos de inscripción de la Ordenanza.-** La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización estará facultada por una única ocasión para ampliar los plazos de protocolización e inscripción establecidos en las ordenanzas de regularización.

### **Sección 7; Del Procedimiento De Derogación De La Ordenanza De Regularización**

**Artículo 47.- Derogación de Ordenanzas de Regularización.-** Las ordenanzas de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que no hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad dentro del plazo de tres años desde su expedición, será puesta en conocimiento del Concejo Metropolitano por parte de la Procuraduría Metropolitana, para iniciar su proceso de derogación.

**Artículo 48.- Reserva municipal.-** El Concejo Metropolitano se reserva el derecho de declarar la extinción o reforma de la Ordenanza de Regularización, por razones de legitimidad en caso de

existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios u otros vicios que no pueden ser convalidados o subsanados.

## **CAPITULO VI; DEL PROCEDIMIENTO DE DESARROLLO DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA**

**Artículo 49.- Del desarrollo de servicios e infraestructura.-** La ejecución de las obras de infraestructura en los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se realizará en el plazo y condiciones determinados en su propia ordenanza de regularización, sin embargo su plazo de ejecución será de hasta a cinco años, de conformidad con el cronograma de obras propuesto por el asentamiento humano de hecho y consolidado.

Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

El Municipio Metropolitano, por disposición de la ley y como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos. Todas las obras de infraestructura y civiles podrán ser ejecutadas mediante gestión individual o concurrente, con las siguientes modalidades:

**a. Gestión municipal o pública:** obra de infraestructura pública realizada por la Municipalidad, Junta Parroquial, Consejo Provincial o cualquier entidad del gobierno central.

El Municipio y las empresas metropolitanas de forma obligatoria deberán colocar en su presupuesto anual un rubro específico que cubra la dotación de servicios básicos realizados por ellas, para los sectores que han sido sujetos de proceso de regularización, inversiones que se recuperan a través de la recaudación de la contribución especial de mejoras, conforme a lo determinado en el artículo 569 del COOTAD.

**b. Gestión directa:** obra de infraestructura pública, ejecutada con el aporte exclusivo de los beneficiarios de la obra, sin inversión del sector público. Dichas obras, una vez concluidas, serán fiscalizadas por la municipalidad previa a su entrega y no se generará pago de contribución especial de mejoras, conforme lo determinado en el artículo 570 del COOTAD.

**c. Cogestión:** obra de infraestructura que cuenta con la participación de la comunidad y la Municipalidad, sea en aportación económica, materiales o mano de obra, previa la suscripción de un convenio de cogestión. En este caso a los aportantes se les aplicará lo dispuesto en el artículo 281 del COOTAD, en consecuencia habrá derecho a la exención del pago de la contribución especial por mejoras, o de la comunidad y la Prefectura, bajo convenio de concurrencia.

El tiempo de ejecución de las obras dependerá de..... y el material con que se construyan dependerá del sector en el que se encuentren y las opciones que plantee el asentamiento, siempre y cuando cumplan con la normativa vigente.

En el caso de que existan pasajes con dimensiones menores o que no permitan el acceso de vehículos como el de bomberos, se deberá asegurar la colocación de hidrantes en la vía más cercana a estos pasajes

**Artículo 50.- Ampliación de plazo de ejecución de obras de infraestructura y civiles.-** A solicitud de los interesados o de oficio la Administración Zonal correspondiente estará facultada para ampliar motivadamente los plazos de ejecución de obras de infraestructura y civiles establecidos

en las ordenanzas de regularización. La Administración Zonal, a través de su dependencia competente, deberá realizar un seguimiento e informe semestral respecto al avance de la ejecución de las obras de infraestructura. Una vez cumplida la ejecución de las obras de infraestructura o civiles, la Administración Zonal emitirá un certificado de cumplimiento de ejecución de obras.

**Artículo 51.- Incentivos.-** Aquellos beneficiarios del proceso de regularización que cumplan con el desarrollo de la infraestructura, antes de los plazos establecidos en su propia planificación inicial, serán incluidos en la planificación anual de las obras directas de equipamiento a ser ejecutadas por el Municipio y sus empresas metropolitanas, de la siguiente manera:

Aquellos que lo ejecuten dentro del 50% del plazo	por tres años
Aquellos que lo ejecuten dentro del 50% y el 75% del plazo	por dos años
Aquellos que lo ejecuten dentro del 75% y el 100% del plazo	por un año

Estas obras que serán de magnitud equiparable a las que se programan en los presupuestos participativos a escala barrial y podrán incluir mejoramiento del espacio público, dotación de equipamiento para servicios sociales, mejoramiento de la accesibilidad, las mismas que por ser incentivos serán exceptuadas a cobro por contribución especial por mejoras, y que no se encuentre directamente afectado al asentamiento, seguridad y saneamiento. La definición de la obra en cada caso se la hará en consulta con la comunidad beneficiada dejando explícita constancia de que se trata de la aplicación de este incentivo, mismo que estará a cargo del Municipio.

Estos incentivos de ninguna manera excusarán a las entidades municipales de realizar la inversión pública para la infraestructura y servicios básicos en estos asentamientos.

La verificación de lo señalado en este artículo le corresponderá a cada Administración Zonal.

**Artículo 52.- Garantías.-** Las obras de infraestructura que deban ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, constituye una obligación solidaria de los beneficiarios y deberán constar en la ordenanza de regularización del mismo. Su ejecución deberá estar respaldada por una garantía constituida mediante hipoteca a favor de la municipalidad sobre cada uno de los lotes materia del proceso de regularización.

Se prohíbe solicitar garantías adicionales a las establecidas en este instrumento.

En caso de que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, en garantía de las obras de infraestructura, deba hipotecar los predios en favor de la municipalidad, se podrá aceptar la

garantía hipotecaria en segunda, de tal forma que los deudores hipotecarios, puedan garantizar en primera a cualquier entidad del sector financiero público o privado.

**Artículo 53.- Cancelación de garantías.-** La garantía hipotecaria será cancelada una vez que se hayan ejecutado la totalidad de las obras de infraestructura y civiles.

Sin embargo de lo establecido se podrá autorizar la cancelación parcial de la misma en los siguientes casos:

- a. Cuando se haya ejecutado hasta un 70% de la totalidad de las obras.
- b. Cuando la solicitud de cancelación parcial de garantía hipotecaria corresponda a una etapa del asentamiento regularizado.

La Administración Zonal correspondiente será la entidad encargada de realizar este procedimiento.

**Artículo 54.- Subrogación.-** La subrogación de las obligaciones contraídas en lo referente a la ejecución de las obras de infraestructura y civiles y sobre las garantías entregadas, podrá ser subrogada previo la autorización de la municipalidad, para tal efecto la Administración Zonal correspondiente, deberá otorgar la autorización para la subrogación solicitada previo solicitud de parte.

#### **Capitulo VII; DE LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS UBICADOS EN PARROQUIAS RURALES**

**Artículo 55.- Regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en parroquias rurales.-** Los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en parroquias rurales, podrán regularizarse a través de un plan parcial y/o especial y en el marco de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, cuyas finalidades específicas serán:

- a. El ordenamiento territorial mediante la planificación del uso del suelo, infraestructura vial, saneamiento y recuperación ambiental.
- b. Los planes parciales y/o especiales de regularización podrán precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento uso y ocupación del suelo y edificaciones se establecen en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigentes.

El plan parcial y/o especial de regularización se realizará por iniciativa de la municipalidad o a petición de los interesados y será elaborado por la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización en coordinación con la dependencia municipal rectora en temas de territorio, hábitat y vivienda.

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, coordinará la emisión de los informes preceptivos: socio-organizativo, legal y técnico del proyecto de plan parcial y/o especial que se llevará a la Mesa Institucional, a la que asistirá además la dependencia municipal rectora en temas de ambiente, quienes emitirán el informe final para conocimiento de la Comisión correspondiente y posterior aprobación del Concejo Metropolitano.

**Artículo 56.- Sobre las obras de infraestructura y civiles.-** Los asentamientos ubicados en parroquias rurales, planificarán y ejecutarán las redes de infraestructura básica; agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y vialidad en función de los diferentes usos y actividades. En el centro poblado las obras se realizarán de forma regular, acorde a lo establecido por la norma técnica de arquitectura y urbanismo del Distrito Metropolitano de Quito; en el área periférica

rural, según la densidad poblacional, las obras de infraestructura básica se planificarán y ejecutarán, observando las modalidades de gestión establecidas en el artículo IV.7.72, sobre el desarrollo de servicios e infraestructura, del presente Título.

Los predios en proceso de regularización ubicados en las áreas rurales acorde al uso de suelo y por su vocación agrícola, ganadera, forestal o extracción de recursos naturales, no serán sujetos de recargas por solar no edificado, específicamente en zonas no urbanizadas.

**Artículo 57.- Convalidación de habilitaciones de suelo por el ex INDA y el ex IERAC.-** Las habilitaciones de suelo para el caso de asentamientos cuyo origen sea la autorización por parte del ex Instituto Nacional de Desarrollo Agropecuario (INDA) y el ex Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), que se hallen debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, serán convalidadas por la dependencia municipal rectora en temas de territorio, hábitat y vivienda, previo informe favorable que contenga: análisis de riesgos, levantamiento planialtimétrico con trama vial, áreas verdes, borde superior de quebrada y demás áreas de protección.

**Artículo 58.- Áreas verdes y de equipamiento municipal en las que no sea posible identificar propietario.-** En parroquias rurales donde existan fraccionamientos aprobados por el ex IERAC, que hayan considerado áreas verdes y de equipamiento público que no hayan sido transferidas aún a la municipalidad, serán declaradas como bienes de uso público, conforme lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. El proceso de individualización y catastro de estos predios será de competencia de la Municipalidad.



## **CAPITULO VIII; RELOCALIZACIÓN O REUBICACIÓN DE COPROPIETARIOS UBICADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO NO MITIGABLE**

**Artículo 59.- Relocalización o Reubicación de copropietarios ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable.-** En caso de que en un asentamiento humano de hecho y consolidado se encuentren zonas de alto y muy alto riesgo no mitigable o zonas de protección especial y cuya legalización entrañe riesgo para la vida o los bienes de las personas allí asentadas, se procederá de inmediato a su relocalización, de ser posible dentro del mismo predio. De no ser posible la relocalización in situ, se iniciará un proceso de relocalización a las familias afectadas conforme lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

Para los casos de asentamientos humanos de hecho y consolidados que no sean susceptibles de regularización, la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, y la empresa de hábitat y vivienda, deberá identificar predios de propiedad municipal o de propiedad privada adecuados para iniciar los procedimientos correspondientes.

**Artículo 60.- Relocalización o Reubicación de copropietarios ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable.-** En caso de que en un asentamiento humano de hecho y consolidado se encuentren zonas de alto y muy alto riesgo no mitigable o zonas de protección especial y cuya legalización entrañe riesgo para la vida o los bienes de las personas allí asentadas, se procederá de inmediato a su relocalización, de ser posible dentro del mismo predio. De no ser posible la relocalización in situ, se iniciará un proceso de relocalización a las familias afectadas conforme lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

Para los casos de asentamientos humanos de hecho y consolidados que no sean susceptibles de regularización, la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, Y LA EMPRESA DE HÁBITAT Y VIVIENDA, deberá identificar predios de propiedad municipal o de propiedad privada adecuados para realizar iniciar los procedimientos correspondientes.

## **CAPITULO IX; DEL PROCEDIMIENTO DE TITULARIZACIÓN INDIVIDUAL A FAVOR DE LOS BENEFICIARIOS DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN**

### **Sección 1; De La Protocolización e Inscripción De La Ordenanza De Regularización**

**Artículo 61.- Obligación de los beneficiarios del proceso de regularización.-** Los copropietarios de los inmuebles fraccionados durante el proceso de regularización deberán protocolizar e inscribir la Ordenanza metropolitana de regularización.<sup>8</sup>

**Artículo 62.- Autorización a la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización en el proceso de inscripción de la Ordenanza.-** Los beneficiarios del proceso de regularización, podrá solicitar a la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, para que esta efectúe el proceso de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.<sup>9</sup>

### **Sección 2; Del Procedimiento De Titularización Individual De Los Lotes**

**Artículo 63.- Titularización<sup>10</sup> individual.-** Una vez inscrita la ordenanza de regularización con los números de claves catastrales y números de predios individuales, los beneficiarios del proceso de regularización tendrán el plazo de tres años, contados a partir de la inscripción de la ordenanza de regularización en el Registro de la Propiedad, para inscribir sus escrituras individuales.

Transcurrido este plazo, la Unidad Técnica en Procesos de Regularización podrá ampliarlo por un año más, durante el cual la Unidad podrá acompañar el proceso de titularización individual hasta su inscripción.

La Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización brindará acompañamiento a los beneficiarios de los procesos de regularización para la escrituración individual de sus lotes, sin perjuicio de que los beneficiarios, con el fin de realizar los procesos de escrituración puedan recibir servicios legales públicos brindados por la entidad nacional rectora del desarrollo urbano y vivienda a través de los bonos de titulación, la Defensoría Pública o cualquier otra entidad pública; o, servicios legales privados, con el fin de hacer efectivos sus derechos.

**Artículo 64.- Solicitud.-** Los beneficiarios del proceso de regularización para iniciar el trámite deberán presentar una solicitud por escrito o de manera digital por la parte interesada a la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización, solicitando iniciar el proceso de escrituración del asentamiento humano de hecho y consolidado con el siguiente contenido:

- a. Nombres completos del solicitante, del asentamiento humano y/o de la organización social bajo la cual se agrupan, en caso de existir;
- b. Petición concreta de iniciar el proceso de escrituración;
- d. Identificación de domicilio, correo electrónico y número de teléfono para notificaciones.

**Artículo 65.- De la inadmisión de la Solicitud.-** En el caso de que la solicitud incumpla con los requisitos legales establecidos para el proceso de transferencia de dominio, la Unidad Técnica

---

<sup>8</sup> Propuesta de la Unidad Especial "Regula tu Barrio"

<sup>9</sup> Propuesta de la Unidad Especial "Regula tu Barrio"

<sup>10</sup> Propuesta de UERB

Especializada en Procesos de Regularización inadmitirá la misma mediante oficio, debidamente motivado.

**Artículo 66.- Atención de trámites de transferencia de dominio.-** La Dirección Metropolitana Tributaria, en coordinación con la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización, atendiendo a los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima dará atención ágil en los procesos tributarios a las personas beneficiaras de los procesos de transferencia de dominio.

En consecuencia procederá previa la presentación de los requisitos correspondientes a realizar la transferencia de dominio de los predios regularizados.

La liquidación de los valores que por este concepto se realicen, deberán emitirse en un término máximo de 5 días, contados a partir de la presentación de los documentos necesarios.

De existir inconsistencias o errores en los documentos que soporten la transferencia de dominio, estos deberán ser devueltos a los usuarios en un término de 48 horas.

Los documentos que se deberán adjuntar para efectuar la transferencia de dominio son:

1. Copia de la Ordenanza, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
2. Copia de pago del impuesto predial y la contribución especial de mejoras del año actual.
3. Formulario de declaración para la liquidación de impuestos a la transferencia de dominio, con firma y sello del notario, debidamente lleno, sin enmendaduras, tachones o borrones.
4. Original y copia de la minuta con firma y sello del notario o escritura de transferencia de dominio; la minuta deberá contener los valores de la transferencia.
5. Copia de cédula y certificado de votación de los intervinientes, de ser necesario.
6. Copia del poder especial o general en caso de comparecencia de apoderados.
7. Copia de nombramiento vigente del representante legal en caso de organizaciones.
8. En caso de transferencia de dominio realizada por entidades de interés social certificado de bienes, emitido por el Registro de la Propiedad, a fin de determinar si existe o no derecho a exención; deberá encontrarse vigente al momento de realizar el trámite de transferencia de dominio.

A más de los documentos detallados no se exigirá la presentación de ningún otro documento adicional.

## CAPITULO X; DE LOS RECLAMOS Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS

**Artículo 67.- Reclamos de terceros interesados.-** Los actos administrativos producidos dentro del proceso de regularización podrán ser impugnados en vía administrativa exclusivamente con efecto devolutivo, o en vía judicial, de acuerdo a la ley, sin perjuicio de la presunción de legalidad y legitimidad de la que estos actos disponen.

**Primera:** Déjese sin efecto jurídico toda ordenanza, norma, disposición o resolución municipal de carácter general, de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines del presente Título; se observarán y respetarán los derechos adquiridos bajo vigencia de la ordenanza derogada y formas legítimas de adquirir el dominio.

**Segunda:** En los procesos de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados que se encuentran en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento.

**Disposición Final.** - Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal o la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el..... de ..... del 2020.

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

### CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de ..... de ..... y ..... de ..... de 2020- Quito,

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.** - Distrito Metropolitano de Quito,

### EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el ..... de 2020.

- Distrito Metropolitano de Quito,



