

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con la entrada en vigencia de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo – LOOTUGS que establece las directrices para la planificación del ordenamiento territorial, instrumentos y mecanismos de gestión y uso del suelo, constituye un instrumento legislativo que compila la aplicación de otros cuerpos legales como el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, la Ley Orgánica de Soberanía Alimentaria, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre otros.

El literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, señala que entre las funciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados consta la de establecer el régimen de uso de 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 (...).

Es atribución de los Concejos Municipales “(...) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.<sup>1</sup>

La Corte Constitucional del Ecuador en relación al derecho a la ciudad señala que este derecho se fundamenta en enfrentar situaciones como la marginalidad, la exclusión, los riesgos y daños ambientales, los asentamientos humanos urbanos inadecuados, la inseguridad y los múltiples tipos de violencia.<sup>2</sup>

Frente a la ausencia de un régimen jurídico que permita solucionar y canalizar los problemas administrativos y técnicos y de falta de personal y capacidad operativa de los funcionarios que laboran en las administraciones zonales del Distrito Metropolitano de Quito, que ha generado una falta de control, al momento de realizar inspecciones regulares que permitan verificar el nivel de avances de las obras civiles y de infraestructura en: (i) los asentamientos de hecho y consolidados de interés social, (ii) subdivisiones, (iii) fraccionamientos y (iii) urbanizaciones a las que, a través de sus respectivas ordenanzas metropolitanas que han aprobado su regularización en el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y otros instrumentos, se les ha dispuesto un plazo para la ejecución de obras como condición

---

<sup>1</sup> Ecuador, *Código Orgánico de Organización Territorial*, Registro Oficial 303, el 19 de octubre de 2010, artículo 57, literal x.

<sup>2</sup> Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia No. 2167-21-EP/22 de 19 de enero de 2022, párrafo 101.

la finalización del trámite, su reconocimiento legal y la efectividad de sus derechos de propiedad.

Conforme el procedimiento reconocido en la normativa nacional<sup>3</sup> y metropolitana<sup>4</sup>, una vez que se ha habilitado el suelo (subdivisiones, fraccionamientos y urbanizaciones) o los beneficiarios de la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social han obtenido sus respectivas ordenanzas, automáticamente adquieren una responsabilidad que es la de culminar con el 100% de las obras. Conforme establece el Código Municipal esta obligación de ejecutar obras propias debe contar con una garantía a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que mientras se termina de construir las obras pendientes sólo podrá ser levantada tras el cumplimiento total de las obras establecidas bajo los plazos correspondientes.

En los últimos años y hasta la actualidad los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, habilitaciones de suelo tales como: (i) subdivisiones, (ii) fraccionamientos, y urbanizaciones que han cumplido con el 100 % la ejecución de las obras de infraestructura, no han podido levantar sus hipotecas debido a que no cuentan con el criterio favorable de un informe que refleje el cumplimiento del avance de obras emitido por las administraciones zonales respectivas en función del territorio. Tampoco existe un régimen jurídico que establezca las sanciones pecuniarias o multas correspondientes en los casos de retraso en la entrega de las obras de establecidas.

Esta realidad ha generado limitantes de dominio para que los poseionarios y beneficiarios cumplan el anhelo de consolidar su propiedad en favor de sus familias, acceder a créditos o contratos de compraventa, pues sus predios se encuentran caucionados.

Las administraciones zonales requieren contar con un instrumento regulatorio que permita el levantamiento de las hipotecas y en caso de mora en la entrega de las obras posibilite la imposición de una sanción pecuniaria o multas y una vez cumplida la obligación consecuentemente se levanten las hipotecas.

Por ello, es de vital importancia proporcionar a todas las personas que habitan el Distrito Metropolitano de Quito una solución a este problema que enfrentan desde hace décadas y que requiere de una respuesta concluyente de parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que por mandato constitucional la municipalidad debe diseñara, implementar y evaluar políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS)

<sup>4</sup> Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

<sup>5</sup> Ecuador, *Constitución de la Republica del Ecuador*, Registro Oficial 449, el 20 de octubre de 2008, artículo 375.

## CONSIDERANDO

- QUE**, el artículo 30 de la Constitución del Ecuador (“la Constitución) reconoce 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 establece 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 260 de la Constitución en relación al Régimen de Competencias señala: *“El ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno.”*
- QUE**, el artículo 375 de la Constitución establece que el Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, entre otras cosas generará información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprenden las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda.
- QUE**, el literal c) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (“COOTAD”), define el Principio de Coordinación y Corresponsabilidad como la responsabilidad compartida que tienen todos los niveles de gobierno con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos. Para el cumplimiento de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. En este sentido, se podrán acordar mecanismos de cooperación voluntaria para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos.

- QUE,** el literal f) del artículo 4 del COOTAD en el marco de los fines que tienen los gobiernos autónomos descentralizados conforme sus circunscripciones territoriales señala *“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 COOTAD en su artículo 440 señala *“Hipoteca.- Solo se procederá a la hipoteca de los bienes del dominio privado cuando sea necesario garantizar obligaciones propias de los gobiernos autónomos descentralizados contraídas de acuerdo con este Código”*.
- QUE,** el artículo 3651 del Código Municipal establece que *“El presente Título tiene por objeto determinar el procedimiento para la expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en suelo urbano y de expansión urbana de propietarios particulares a través de la aplicación del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, reformado, con el propósito de dotarles de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes, con la finalidad de erradicar la informalidad en la tenencia de la tierra, y el crecimiento desordenado en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito”*.
- QUE,** el artículo 3653, del Código Municipal establece *“Ámbito de aplicación.- Este Título se aplicará a los asentamientos humanos de hecho en predios de suelo urbano y de expansión urbana de propietarios particulares, dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que se encuentren en situación de irregularidad jurídica y que cumplan con los requisitos y condiciones previstos en el presente Título”*.
- QUE,** el artículo 3654 del Código Municipal establece: *“Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social.- Conforme lo establecido en el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, se considerará asentamiento humanos de hecho a la ocupación precaria con fines habitacionales, pero en forma pública, pacífica, ininterrumpida por el plazo no menos a cinco años, que en uno o más lotes ajenos hacen un conjunto de familias. Para que estos asentamientos humanos de hecho se consideren consolidados deberán tener condiciones de accesibilidad y edificaciones habitadas, en una proporción tal, que a juicio del órgano competente metropolitano se pueda establecer su consolidación. Se entenderá como posesión de forma pública y pacífica, la ocupación de los lotes con ánimo de señor y dueño, y sin uso de la fuerza”*.

**QUE,** el artículo 3722 del Código Municipal establece: *“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 no será mayor a cinco años, pudiendo este plazo prorrogarse máximo por un período igual”*.

**QUE,** el artículo 3722 del Código Municipal, adicionalmente señala *“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 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”*

**QUE,** el artículo 3723 del Código Municipal en referencia a los incentivos señala *“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”:*

|  |                      |
|--|----------------------|
| <i>Aquellos que lo ejecuten dentro del 50% del plazo</i>           | <i>por tres años</i> |
| <i>Aquellos que lo ejecuten dentro del 50% y el 75% del plazo</i>  | <i>por dos años</i>  |
| <i>Aquellos que lo ejecuten dentro del 75% y el 100% del plazo</i> | <i>por un año</i>    |

*“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, 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. Estos incentivos de ninguna manera excusarán a las entidades municipales de realizar la inversión pública para servicios básicos en estos asentamientos”.*

**QUE,** el artículo 3724 del Código Municipal establece: *“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”.*

**QUE,** el artículo 3725 del Código Municipal establece *“Cancelación de garantías.- La garantía hipotecaria será cancelada una vez que se hayan ejecutado la totalidad de las obras de infraestructura”.*

*“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”.*

**QUE,** el artículo 3726 del Código Municipal establece: *“Subrogación.- La subrogación de las obligaciones contraídas en lo referente a la ejecución de las obras de infraestructura 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”.*

*“Cuando el producto de la venta del predio individual regularizado sea para afrontar los gastos de enfermedades catastróficas, terminales o degenerativas del propietario, cónyuge, compañera o compañero en unión de hecho o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad lo que se deberá acreditar mediante certificado emitido por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social o cualquier otro hospital público, o cuando el propietario sea una persona de la tercera edad, la Administración Zonal correspondiente podrá levantar la hipoteca siempre y cuando el comprador se subrogue a las obligaciones y garantías constituidas a favor de la Municipalidad”.*

**QUE,** el artículo 329 del Código Municipal establece *“Multas compulsorias.- El funcionario decisor podrá imponer multas compulsorias para conseguir el cumplimiento de sus actos administrativos. Las multas compulsorias son independientes de la sanción que pueda imponerse con tal carácter y compatible con ella; por lo mismo, no podrán considerarse como sustitución del acto administrativo a ejecutarse”.*

**QUE,** el artículo 2223 del Código Municipal señala que *“constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa equivalente a uno por mil del avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por cada día, hasta un máximo del diez por ciento del valor del terreno, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:*

- a. Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras;*
- b. Obstaculizar el control metropolitano;*
- c. Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros;*
- d. No contar con licencia de trabajos varios o equivalente para obras menores; y,*
- e. No notificar a la autoridad administrativa competente el inicio y finalización de ejecución de obras”.*

**QUE,** las ordenanzas metropolitanas de los asentamientos humanos de hecho y consolidados establecen que en caso de retraso en la ejecución de las obras se pagará una multa al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde al uno

por mil por cada día de retraso, misma que se calcula del costo de las obras no ejecutadas; y en función de los informes emitidos por la entidad competente.

**QUE**, debido a la gran cantidad de aprobación de asentamientos y barrios ocurrida en la última década, se ha rebasado la capacidad operativa de las diferentes administraciones zonales para atender las inspecciones y verificaciones de campo que permitan conocer el cumplimiento de las obligaciones establecidas para dichos asentamientos. Sin contar con los recursos necesarios, y sin existir disposiciones normativas que permitan establecer el mecanismo para determinar el momento en el que las diferentes obras sean cumplidas, las administraciones zonales han estado físicamente imposibilitadas de establecer las multas correspondientes.

En ejercicio de las atribuciones que confieren el primer inciso del artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, el literal a) artículo 87 y el primer inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el numeral 1 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, expide la siguiente,

## **ORDENANZA QUE REGULA EL TRÁMITE DE LEVANTAMIENTO DE HIPOTECAS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS DE INTERÉS SOCIAL, SUBDIVISIONES Y URBANIZACIONES SOMETIDOS A DICHO GRAVAMEN EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Artículo 1.-**Incorpórese a continuación Capítulo IV, Título II perteneciente al Libro IV.7 sobre Ordenamiento Territorial, del Código Municipal, el Capítulo innumerado “**De la Regulación del Trámite de Levantamiento de Hipotecas en Asentamientos, Subdivisiones y Urbanizaciones en el Distrito Metropolitano de Quito**”.

### **CAPÍTULO ...**

## **DE LA REGULACIÓN DEL TRÁMITE DE LEVANTAMIENTO DE HIPOTECAS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS DE INTERÉS SOCIAL, SUBDIVISIONES Y URBANIZACIONES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Artículo xx1.- Objeto.** - Esta normativa tiene por objeto regular el régimen jurídico y técnico para el levantamiento de hipotecas y gravámenes impuestos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a los asentamientos humanos de hecho y consolidados de

interés social, fraccionamientos, subdivisiones o urbanizaciones, a través de los siguientes mecanismos:

- a) Método alternativo de verificación del cumplimiento de las obras establecidas en las ordenanzas metropolitanas que hayan reconocido condicionalmente la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, fraccionamientos, subdivisiones o urbanizaciones. Este mecanismo se aplicará solamente por excepción, cuando desde las Administraciones Zonales Municipales no se hubiese procedido con la inspección de avance de las obras previstas.
- b) Establecimiento del momento cronológico a partir del cual se contabilizarán los días de retraso o incumplimiento de obras, para la fijación de las multas previstas en las ordenanzas en las cuales se reconoció al asentamiento, fraccionamiento, subdivisión o urbanización;

**Artículo xx2.- Ámbito.** – El presente Título regula el procedimiento administrativo para agilizar el levantamiento de hipotecas y gravámenes impuestos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a los asentamientos de hecho y consolidados, fraccionamientos, subdivisiones o urbanizaciones.

**Artículo xx3.- Definiciones.**- A efectos de la aplicación de esta normativa, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

**Asentamientos, fraccionamientos, subdivisiones o urbanizaciones:** aquellos que a través de una Ordenanza Metropolitana de regularización, se les ha señalado un plazo para la ejecución de obras de urbanismo como condición para su reconocimiento legal;

*“Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social.- Conforme lo establece el artículo 3654 del Código Municipal define a los asentamientos humanos de hecho como “la ocupación precaria con fines habitacionales, pero en forma pública, pacífica, ininterrumpida por el plazo no menos a cinco años, que en uno o más lotes ajenos hacen un conjunto de familias. Para que estos asentamientos humanos de hecho se consideren consolidados deberán tener condiciones de accesibilidad y edificaciones habitadas, en una proporción tal, que a juicio del órgano competente metropolitano se pueda establecer su consolidación.*

*Se entenderá como posesión de forma pública y pacífica, la ocupación de los lotes con ánimo de señor y dueño, y sin uso de la fuerza ”*

**Hipoteca:** el gravamen en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, impuesto al asentamiento humano de hecho o consolidado, fraccionamiento, subdivisión o urbanización en garantía para el cumplimiento de las obras de infraestructura señaladas como condición para su reconocimiento legal;

**Inspección:** Verificación que debe realizar la Administración Zonal Municipal en el asentamiento, subdivisión o urbanización, a fin de verificar que este se encuentra cumpliendo con la ejecución de las obras necesarias para su reconocimiento legal, tanto en su forma como en su calidad y oportunidad;

**Informe de avance de obras:** el que emite la Administración Zonal Municipal sobre la inspección realizada al asentamiento, subdivisión o urbanización;

**Obras de urbanismo:** las que han sido determinadas en una Ordenanza Metropolitana, como requisito para el reconocimiento legal de un asentamiento, subdivisión o urbanización. Entre estas obras se citan a las siguientes:

- Aceras y bordillos;
- Equipamiento de áreas verdes y comunales;
- Servicios básicos de alcantarillado, agua potable y energía eléctrica;
- Vías de acceso al asentamiento, incluido su recubrimiento con adoquín, asfalto o pavimento;

**Obras de infraestructura.** - Conjunto de medios técnicos e instalaciones que permiten dotar de servicios a una colectividad. Comprende el conjunto de obras públicas, instalaciones, sistemas y redes que dan funcionalidad a la ciudad o a sus componentes urbanos.

**ARTÍCULO xx4: Solicitud de inspección de obras.** - Aquellos asentamientos, fraccionamientos, subdivisiones o urbanizaciones que hayan constituido una hipoteca en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en garantía para la ejecución de obras propias, deberán solicitar al menos una vez al año que la Administración Zonal Municipal correspondiente les realice una inspección a las obras que hayan ejecutado, y se les emita un informe de avance de las mismas.

La solicitud de inspección de las obras deberá contener, entre otros, los datos generales del barrio, sus representantes, el estimado de avance de obra, certificaciones técnicas o informe técnico del profesional responsable, con resultados de ensayos de compactación en subrasantes, sub-base, resistencia de los hormigones, y adoquines, certificación de la Empresa Eléctrica o EPMAPS, (agua potable y alcantarillado) del 100% de las redes ejecutadas y recibidas, en caso de existir, para lo cual se podrá establecer un formato estandarizado de solicitud de inspección.

Si por cualquier razón la Administración Zonal no pudiere realizar la inspección solicitada, deberá asumirse que las obras en cuya garantía se estableció la hipoteca, han sido cumplidas o tienen el nivel de avance correspondiente a la fecha en la que se solicitó realizar la inspección.

Las solicitudes de inspección de obras, con su fe de presentación serán habilitantes en el proceso de levantamiento de hipotecas en el contexto de la presente ordenanza, en aquellos casos en los que la Administración Zonal no hubiere realizado la inspección.

**ARTÍCULO xx5.- Informe propio de avance de obras.-** Si en un plazo de 30 días a partir de la solicitud de inspección de obras, la Administración Zonal Municipal no ha realizado dicha diligencia y, por tanto, no ha emitido un informe oficial de avance de obras, los asentamientos, fraccionamientos, subdivisiones o urbanizaciones comunicarán por escrito del avance de las mismas a dicha Administración, anexando los informes técnicos correspondientes por parte del profesional ingeniero o arquitecto responsable de la o las obras realizadas. Estas comunicaciones y sus anexos servirán de prueba suficiente para justificar el cumplimiento de las obras en el cronograma establecido en la Ordenanza Metropolitana que haya aprobado condicionalmente su regularización.

A la comunicación a la Administración Zonal Municipal en la que se le informa del avance de obras, se adjuntará lo siguiente:

- a) Fotografías desde varios ángulos,
- b) que evidencien la obra u obras realizadas;
- c) Acta de entrega-recepción de las obras suscrita por el representante del asentamiento, fraccionamiento, subdivisión o urbanización y la persona natural o jurídica, que realizó la obra;
- d) Si las obras hubieren sido autogestionadas, se deberá presentar el Acta de Recepción suscrito entre el profesional agremiado, que realizó la obra y el representante del asentamiento, fraccionamiento, subdivisión o urbanización o la entidad que patrocinó la obra, en la que se especifique que esta ha sido elaborada conforme al requerimiento establecido en la ordenanza o documento correspondiente en el que se estableció la obligación de ejecutar obras de infraestructura, y la fecha de finalización de la misma.
- e) En el caso de obras autogestionadas, aceptación a conformidad del acta de entrega-recepción por parte del ente público o privado que patrocinó las obras, en caso de que este no haya suscrito dicha acta;
- f) Si por el alcance o complejidad menor de las obras requeridas, estas se las realizó a través de mecanismos de mingas, deberá adjuntarse fotografías de dichos eventos y actas suscritas por la directiva o representante legal del asentamiento, en donde se certifique su ocurrencia; Bajo este mecanismo solo podrá realizarse obras menores

que no demanden de destrezas técnicas especiales, como bordillos, paredes divisorias menores a los 25 metros cuadrados, jardinería, rellenos menores del suelo;

**ARTÍCULO xx6.- De la Autogestión de obras:** Para el cumplimiento de las obras las organizaciones vecinales podrán gestionar las obras cuya cuyo cumplimiento se ha garantizado mediante hipotecas, a través de organizaciones públicas, privadas o de la asistencia técnica internacional.

**ARTÍCULO xx7.- Levantamiento de hipotecas.-** Al cumplimiento del ciento por ciento de las obras previstas, el asentamiento de hecho o consolidado, fraccionamiento, subdivisión o urbanización informará a la Administración Zonal Municipal correspondiente, solicitándole que fijare una fecha de inspección para la verificación correspondiente. Si dicha dependencia municipal no respondiere en el plazo de 60 días, se asumirá de hecho que las obras han sido ya cumplidas con lo cual el asentamiento de hecho o consolidado, fraccionamiento, subdivisión o urbanización quedará habilitado para el levantamiento de las hipotecas y limitaciones que hayan constituido en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Para el caso de cancelación parcial de hipotecas, se aplicará lo previsto en el artículo 3725 del Código Municipal; y, en caso de subrogación en razón de enfermedades catastróficas, terminales o degenerativas, se aplicará el artículo 3726 del mismo Código.

**ARTÍCULO xx8.- Multas por incumplimiento.** - La Administración Zonal Municipal correspondiente de acuerdo con su planificación, realizará inspecciones en cualquier momento a fin de verificar que se han ejecutado o se están ejecutando las obras en la forma, tiempos y calidades establecidos en la Ordenanza Metropolitana que haya aprobado condicionalmente la regularización del asentamiento. De detectarse inconformidades se fijarán las multas correspondientes a partir de la fecha de la última comunicación de avance de obra realizada por el asentamiento, subdivisión o urbanización, de no haberla recibido, de la fecha de cumplimiento prevista en la ordenanza.

Si la verificación se la realizare posteriormente al levantamiento de la hipoteca y se detectare que la obra prevista no ha sido aún realizada o se la ha realizado de manera incompleta o en una forma distinta a la exigida, se establecerá una multa, misma que será contabilizada a partir de la última comunicación de avance de obras o, de haber sido realizada, de la fecha en la que la ordenanza la estableció para cumplirla. Esas multas se la cobrarán a todos los predios del asentamiento regularizado y, dependiendo su valor, será prorrateada y añadida al valor del impuesto predial en varios años, hasta un máximo de tres.

Las Administraciones Zonales no realizan inspecciones si no son solicitadas porque no tienen el personal suficiente para hacerlo.

Las multas ya se cobran cuando se ha terminado el plazo de realización de las obras.

Las inspecciones se las realizará por pedido de los propietarios o promotores de fraccionamientos, urbanizaciones o asentamientos humanos de hecho y consolidados.

Para el levantamiento de la hipoteca se necesita hacer la inspección y obtener el acta de entrega-recepción de obras, tanto para fraccionamientos, urbanizaciones como para asentamientos humanos de hecho y consolidados.

**ARTÍCULO xx9: Cumplimiento obligatorio de obras.-** En el caso de asentamientos que de manera engañosa hayan informado a la Administración Zonal Municipal el avance o la finalización de obras exigidas en una Ordenanza Metropolitana, la multa impuesta no les eximirá de la realización o conclusión de la misma. En el caso de que hubieren engañosamente informado el cumplimiento de obras al cien por ciento, y que por la no respuesta de la municipalidad dentro de los 60 días, se hubiera levantado ya la hipoteca, la Administración Zonal correspondiente bajo acuerdo con el asentamiento podrá establecer un plazo perentorio para el cumplimiento de la obra. De no accederse a realizarla se establecerá una obligación coactiva prorrateada a todos los predios del asentamiento, y con el valor recaudado se asignará la obra a un contratista seleccionado por la Administración Zonal.

En los casos en los que la ejecución del 100% de la obra no se consolide por falta de la construcción de aceras, el barrio solicitará a la Agencia Distrital de Control, que realice una inspección a fin de que se genere el procedimiento administrativo correspondiente respecto de los lotes específicos incumplientes, a los cuales deberá aplicarse de la sanción del caso.

Al momento en que se finaliza la obra, el propietario o el promotor solicitará a la Administración Zonal realizar la inspección final. De no estar de acuerdo con las especificaciones, la Administración no recibirá la obra y tendrán que corregirla.

En el caso de que la Administración Zonal no dé respuesta dentro de los 60 días, los administrados deberán volver a solicitar la inspección, misma que deberá realizarse dentro de los siguientes 15 días, de no tener respuesta se amonestará al administrador/a y al funcionario responsable.

**ARTÍCULO xx10.- Subsidiaridad en la construcción de vías.-** En el caso específico de asentamientos, subdivisiones o urbanizaciones que por Ordenanza Metropolitana se le haya asignado ejecutar tramos de vía que se conecten o fusionen con vías principales o mayores que corresponda construir a algún ente público, por excepción dicha entidad pública podrá asumir la construcción de la parte que corresponde al asentamiento. Será responsabilidad de los barrios, a través de sus organizaciones y directivos, gestionar las obras y asegurarse de que su ejecución cumplirá con los requerimientos correspondientes.

En este caso, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cobrará el valor a los beneficiarios a través de la contribución especial de mejoras.

**ARTÍCULO xx11.- Verificación de obras por razones de riesgo.-** En los casos de asentamientos, subdivisiones o urbanizaciones en los que exista la obligatoriedad de ejecutar obras relativas a “*riesgo alto mitigable*”; las Administraciones Zonales realizarán semestralmente un informe de avance de ejecución de estas obras, informando los resultados del mismo a la Secretaría General de Seguridad, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos para las acciones pertinentes.

**ARTÍCULO xx12.- Funcionabilidad y oportunidad de la obra. -** En caso de pedido de obras que luego de un informe técnico han perdido su funcionalidad o son inejecutables por el paso del tiempo y las nuevas condiciones, deberá solicitarse en la entidad competente la modificatoria de los planos siguiendo el trámite normativo que corresponda.

### **Del Régimen Sancionatorio**

**Art. XX.- Responsabilidad.-** Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y a través de sus administraciones zonales establecerán la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves por incumplimiento de las obligación de entregar la obra finalizada en el marco de sus competencias y circunscripción territorial, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa, previo a la emisión del informe que indique que una vez fenecido el plazo para la entrega de obras, los beneficiarios no cumplieron con dicho tiempo determinado.

**Art. XX.- Infracciones leves.-** Son infracciones leves a la gestión del suelo, sin perjuicio de las que establezcan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, las siguientes:

1. Ejecutar obras de otra naturaleza que no sean las establecidas por la normativa o las que estuvieren descritas en las ordenanzas de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social.
2. No permitir ni autorizar el ingreso para las respectivas inspecciones y verificaciones que emprenda la administración zonal para verificar el nivel de avance de las obras encomendadas.

**Art. 113.- Infracción grave.-** Constituyen infracciones graves, sin perjuicio de las que establezcan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, las siguientes:

Existencia de engaño por parte de los beneficiarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, subdivisión u urbanización al momento de la entrega de la obra.

**ARTÍCULO xx13.- Sanciones:** Cuando la Administración Zonal Municipal a través de cualquiera de sus funcionarios determinase que ha habido engaño de parte de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, subdivisión o urbanización al informar sobre el cumplimiento total o parcial de obras, se aplicarán las siguientes sanciones:

1. A la persona natural o jurídica que aparezca en el acta de entrega-recepción de obras como constructor o ejecutor de las mismas, se le prohibirá por cinco años la contratación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la realización de obras de cualquier tipo, proyectos, consultorías o actividades, sea de manera directa o como integrante de equipos técnicos para ejecutar un contrato.
2. Al asentamiento, subdivisión o urbanización se le impondrá una multa del 5 por ciento del valor total de la obra incumplida, aparte de la aplicable por el retraso en realización de la misma.

Estas sanciones serán aplicadas sin perjuicio de las que penalmente sean aplicables en razón de forjar información para confundir a la administración pública.

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** Los fondos que se recauden por concepto de imposición de multas en el contexto del presente Título, deberán reinvertirse en el mismo territorio zonal al que pertenezcan los asentamientos humanos de hecho y consolidados, fraccionamientos, subdivisiones o urbanizaciones que hayan sido sancionados.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** En el plazo de 60 días a partir de la aprobación de la presente normativa, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y la Secretaría De territorio, Hábitat y Vivienda, elaborarán el reglamento de aplicación del presente Título, mismo que normará la imposición y cuantificación de multas a los asentamientos humanos de hecho y consolidados, fraccionamientos, subdivisiones o urbanizaciones, por retrasos o incumplimientos en la ejecución de obras de infraestructura cuya realización se haya garantizada por una hipoteca en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Este reglamento deberá además incluir el procedimiento para el cálculo de multas a partir del incumplimiento de los plazos previstos, y para el levantamiento de hipotecas.

**SEGUNDA.-** Aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados, fraccionamientos, subdivisiones o urbanizaciones, que al momento de la aprobación de la presente ordenanza hayan concluido con el cien por ciento de la ejecución de las obras que hayan sido garantizadas a través de hipoteca en favor del MDMQ y que no cuenten con el informe de avance de obras, comunicarán a la Administración Zonal que han concluido sus obras solicitándola que realice una inspección y emita el informe correspondiente. Este informe se emitirá ante la comprobación de que las obras han sido ejecutadas conforme a las calidades, características y otros detalles establecidos en la ordenanza o instrumento a través del cual se estableció la obligatoriedad de realizarlas.

Con el informe señalado, la Administración Zonal autorizará el levantamiento de la hipoteca instituida para garantizar la ejecución de obras.

**TERCERA.-** Las Administraciones Zonales en un término de 60 días levantarán un diagnóstico de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, fraccionamientos, subdivisiones o urbanizaciones que se encuentran con obras pendientes de ejecutar. Este diagnóstico incluirá los datos generales a nivel técnico y social.

**CUARTA.-** Si al momento de la aprobación de la presente normativa los asentamientos humanos de hecho y consolidados, fraccionamientos, subdivisiones o urbanizaciones hubieren cumplido la totalidad de las obras establecidas en las ordenanzas metropolitanas que hayan reconocido condicionalmente su regularización, no se les impondrá multa alguna, independientemente del plazo en el que hubieren debido terminarlas.