



*Amparito Narváez López*  
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-ANL-2023-0015-O**

**Quito, D.M., 11 de enero de 2023**

**Asunto:** Iniciativa Legislativa

Señor Abogado  
Pablo Antonio Santillan Paredes  
**Secretario General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En alcance al oficio GADDMQ-SGCM-2023-0128-O de 11 de enero de 2023, me permito solicitar, a fin de que se proceda con la calificación por parte de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito y posteriormente se recomienda sea puesto en conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial, con el objetivo de continuar con el tratamiento legislativo correspondiente.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Lcda. Amparito de Lourdes Narvaez Lopez  
**CONCEJALA METROPOLITANA**  
**DESPACHO CONCEJAL NARVAEZ LOPEZ AMPARITO DE LOURDES**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2023-0128-O

Anexos:

- Iniciativa Conjunta multas-signed.pdf  
- Proyecto de Ordenanza Hipotecas al 6enero2022.docx



Firmado electrónicamente por:  
**AMPARITO DE LOURDES**  
**NARVAEZ LOPEZ**





*Amparito Narváez López*  
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-ANL-2023-0013-O**

**Quito, D.M., 10 de enero de 2023**

**Asunto:** Iniciativa Legislativa

Señor Abogado  
Pablo Antonio Santillan Paredes  
**Secretario General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En relación al literal b) del artículo 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que establece como atribuciones de las Concejalas y Concejales Metropolitanos “la presentación de ordenanzas distritales en el ámbito de competencia del gobierno metropolitano autónomo” 13 de la Resolución C074 del Concejo Metropolitano de Quito, que establece “(...) la iniciativa para presentar ordenanzas corresponde a: (...) las concejalas o concejales por iniciativa propia (...)”, sírvase encontrar la iniciativa legislativa conjunta desarrollada por los Concejales Metropolitanos Luis Reina, Fernando Morales y Amparito Narváez, respecto al Proyecto de " ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA AL LIBRO IV.7 SOBRE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CÓDIGO MUNICIPAL, QUE AGREGA PROCEDIMIENTOS DE POST-REGULARIZACIÓN Y LEVANTAMIENTO DE HIPOTECAS GRAVÁMENES E HIPOTECAS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADO Y URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO", a fin de que se proceda con la calificación y verificación de los requisitos necesarios para el trámite legislativo respectivo.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Lcda. Amparito de Lourdes Narvaez Lopez  
**CONCEJALA METROPOLITANA**  
**DESPACHO CONCEJAL NARVAEZ LOPEZ AMPARITO DE LOURDES**



*Amparito Narváez López*  
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-ANL-2023-0013-O**

**Quito, D.M., 10 de enero de 2023**

Anexos:

- Iniciativa Conjunta multas-signed.pdf
- Proyecto de Ordenanza Hipotecas al 6enero2022.docx

Copia:

Señor  
Luis Eucevio Reina Chamorro  
**Concejal Metropolitano**  
**DESPACHO CONCEJAL REINA CHAMORRO LUIS**

Señor Magíster  
Fernando Mauricio Morales Enriquez  
**Concejal Metropolitano**  
**DESPACHO CONCEJAL MORALES ENRÍQUEZ FERNANDO**

| Acción  | Siglas Responsable | Siglas Unidad | Fecha      | Sumilla |
|---|--------------------|---------------|------------|---------|
| Elaborado por: YADIRA ELIZABETH FLORES PEÑAFIEL | yefp               | DC-ANL        | 2023-01-10 |         |
| Aprobado por: Amparito de Lourdes Narvaez Lopez | anl                | DC-ANL        | 2023-01-10 |         |



Firmado electrónicamente por:  
**AMPARITO DE LOURDES  
NARVAEZ LOPEZ**



Señor Abogado  
Pablo Antonio Santillán Paredes  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

**Asunto:** Iniciativa Legislativa

De mi consideración:

En relación al literal b) del artículo 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que establece como atribuciones de las Concejalas y Concejales Metropolitanos "la presentación de ordenanzas distritales en el ámbito de competencia del gobierno metropolitano autónomo" 13 de la Resolución C074 del Concejo Metropolitano de Quito, que establece "(...) la iniciativa para presentar ordenanzas corresponde a: (...) las concejalas o concejales por iniciativa propia (...)", sírvase encontrar la iniciativa legislativa conjunta desarrollada por los Concejales Metropolitanos Luis Reina, Fernando Morales y Amparito Narváez, respecto al Proyecto de "**ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATIVA AL LIBRO IV.7 SOBRE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CÓDIGO MUNICIPAL, QUE AGREGA PROCEDIMIENTOS DE POST-REGULARIZACIÓN Y LEVANTAMIENTO DE HIPOTECAS GRAVÁMENES E HIPOTECAS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADO Y URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**", a fin de proceder con el trámite legislativo respectivo.

Atentamente:



Firmado electrónicamente por:  
**AMPARITO DE  
LOURDES NARVAEZ  
LOPEZ**

Lic. Amparito Narváez  
**CONCEJALA METROPOLITANA  
DE QUITO**



Firmado electrónicamente por:  
**FERNANDO MAURICIO  
MORALES ENRIQUEZ**

Mg. Fernando Morales  
**CONCEJAL METROPOLITANO  
DE QUITO**



Firmado electrónicamente por:  
**LUIS EUCEVIO  
REINA  
CHAMORRO**

Sr. Luis Reina  
**CONCEJAL METROPOLITANO  
DE QUITO**

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El presente instrumento ha recopilado varias iniciativas y aportes realizados por el alcalde, concejales y entidades municipales del Distrito Metropolitano de Quito, preocupados por la apremiante necesidad que han expresado los moradores de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados (AHHYC), y Urbanizaciones de Interés Social y Desarrollo Progresivo (UIS), sobre las dificultades en el levantamiento de hipotecas y permanente generación de multas que recaen sobre sus propiedades, por la falta de un proceso normativo específico.

La política de regularización de Ocupación Informal del Suelo en Quito, data desde hace más de cuatro décadas. Mediante Resolución A-070 y Ordenanzas Metropolitanas No. 311, 331, 147 y 055, y actualmente plasmado en *la Ordenanza Metropolitana No 001 que contiene el Código Municipal (09/21) Título II en su Libro IV.7 del Ordenamiento Territorial*, relacionado a los procesos de: a) Proceso Integral de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados (AHHYC), y la creación de la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB), en el 2010, han logrado consolidar, fortalecer e institucionalizar la política pública de regularización de ocupación informal del suelo.

El proceso de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, tiene como uno de sus principales objetivos, la habilitación de suelo, dotar de sistemas públicos de soporte a los asentamientos humanos, entre estos: vías, redes de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado; además, la obtención de sus títulos de dominio, en cumplimiento al artículo 30 de la Constitución del Ecuador, con el fin de garantizar *“derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*.

Sin embargo, el proceso post regularización tiene algunos vacíos normativos, y de la existente, no ha podido beneficiar oportunamente a la ciudadanía, en los temas de inscripción de ordenanzas, titularización individual de predios, ejecución de obras de infraestructura, civiles y de mitigación de riesgos, recepción de obras, establecimiento de multas, levantamiento de hipotecas, ampliación de plazos.

La Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión No 044 del 19 de marzo 2021, emitió la Resolución No. 016-COT-2021, relacionado al tratamiento de la *“Ordenanza Metropolitana que prorroga los plazos para la ejecución y entrega de las obras de infraestructura y civiles, establecidos en las ordenanzas con las cuales se aprobaron cada uno de los procesos integrales de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados de Interés Social, por efectos del coronavirus Sars-Cov-2, causante de la enfermedad del Covid-19”* mediante la cual la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana mediante oficio GADDMQ-

SGCTYPC-2021-0503-O de 2 de mayo del 2021, sobre la base de mesas de trabajo del 5 y 6 de mayo del 2021, y de referencia a Resoluciones 015-COT-2020 y 016-COT-2020, se informa sobre las condiciones de los AHHyC que se refieren en el siguiente cuadro:

| <b>CONDICIÓN DE LOS AHHYC</b>   | <b>CANTIDAD</b> |
|---|-----------------|
| Escrituras Individuales inscritos en Registro de la Propiedad         | 243             |
| En proceso de escrituración e inscripción en Registro de la Propiedad | 293             |
| Asentamientos que han cancelado su hipoteca                           | 21              |
| Asentamientos que ha vencido el plazo de ejecución de obras           | 202             |
| Asentamientos que han solicitado prórroga para ejecución de obras     | 24              |
| Asentamientos que tienen título de crédito                            | 1               |
| No tienen plazo para ejecución de obras o no se determinan multas     | 28              |
| <b>TOTAL</b>  | <b>536</b>      |

De la matriz que se anexa al informe referido, se puede identificar de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social, la siguiente información:

| <b>REGISTRO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS EN ADMINISTRACIONES ZONALES (DATOS HASTA ENERO 2021)</b> |                                |                           |                                       |                           |
|---|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| <b>ADMINISTRACIÓN ZONAL</b>   | <b>NÚMERO DE ASENTAMIENTOS</b> | <b>AÑOS DESDE - HASTA</b> | <b>AHHYC CON 100% OBRAS EN TIEMPO</b> | <b>SIN HIPOTECAS 100%</b> |
| CALDERÓN  | 167                            | 1996 - 2021               | 30                                    | 0                         |
| MANUELA SÁENZ   | 9                              | 2010 - 2021               | 0                                     | 0                         |
| EUGENIO ESPEJO  | 28                             | 2010 - 2020               | 2                                     | 0                         |
| QUITUMBE  | 202                            | 1984 - 2021               | 41                                    | Sin datos                 |
| LA DELICIA  | 54                             | 2012 - 2017               | 0                                     | 0                         |
| TUMBACO   | 46                             | 2010 - 2020               | 0                                     | 0                         |
| LOS CHILLOS   | 56                             | 2010 - 2021               | 1                                     | 0                         |
| ELOY ALFARO   | 39                             | 2011 - 2020               | 18                                    | 7                         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>601</b>                     |                           | <b>92</b>                             |                           |

En la información expuesta, se presentan 21 asentamientos que han levantado su hipoteca, 92 han concluido con el 100% de obras dentro del tiempo (15%), 147 aún se encuentran en el tiempo de ejecución de obras (5 por ordenanza + 2 ampliación plazo /

2023 - 2029), 62 no contienen en sus ordenanzas plazo para ejecución de obras, por lo que 408 (68%) tiene conflictos por multas y levantamiento de hipotecas.

El director de la UERB, mediante oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0910-O, de 21 de agosto de 2020, enmarca las dificultades que se presentan en la escrituración individual en los asentamientos regularizados, destacándose de ellos que: *“el incumplimiento de obras se debe en gran medida a la falta de recursos económicos o por la situación de pobreza en la que viven los copropietarios de ciertos AHHYC de interés social; no obstante, la imposibilidad de cumplir con la ejecución de ciertas obras, se debe también a ciertos “problemas técnicos como conseguir la cota de agua para (...) proceder con la construcción de la red de agua potable” (caso en AZ Quitumbe).”*, adicionalmente, respecto a la determinación de multas por incumplimiento de plazos en la ejecución de obras, *“las Administraciones Zonales informan ciertas inconsistencias y vacíos procedimentales que conflictúan su aplicación, se indica que se puede determinar un costo a la fecha de inspección de las obras de vialidad (aceras, calzada y bordillos) pero no es posible determinar el costo de las obras de alcantarillado, agua potable o luz eléctrica (...) se debe resaltar que el objetivo que cumple la determinación de la multa no es recaudatorio, sino que busca incentivar el cumplimiento de la ejecución de obras en un plazo determinado como parte de un compromiso colectivo de copropietarios de los AHHYC”*.

Debido a dificultades de las administraciones zonales por la capacidad operativa de personal, en realizar inspecciones de los avances de obra en los asentamientos humanos de hecho y consolidados, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, que permita identificar el plazo para la ejecución de obras que se refieren en las ordenanzas de regularización u otro instrumento, como condición para su reconocimiento legal. Conforme a normas expresas del Código Municipal, esta obligación de ejecutar obras propias debe ser garantizada mediante una hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, misma que solo será levantada tras el cumplimiento de las obras establecidas bajo el cronograma correspondiente, que en algunos casos no tienen parámetros valorativos validados por entidades municipales (EPMOP) o no cuentan con los mismos, lo que imposibilita definir su cumplimiento.

Varias organizaciones vecinales, principalmente de asentamientos humanos de hecho y consolidados, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, que han realizado ya sus obras de infraestructura, y que en su mayoría no realizan el requerimiento para que se efectúen las inspecciones de finalización de obra, no han logrado levantar sus hipotecas debido a que no cuentan con un informe de obras emitido por la administración zonal correspondiente, y si lo obtuvieren, la definición de multas que en su mayoría han establecido un parámetro de 1 x 1000 por cada día por retraso en la ejecución de obras, se lo vincula con el levantamiento de hipotecas.

Estas situaciones impiden a los vecinos de los asentamientos de hecho y consolidados, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, levantar las hipotecas establecidas en favor del MDMQ, pues se carece de informes de inspección para verificar el avance de las obras obligadas a realizar, o precisamente por la ausencia de estos informes, se desconoce hasta cuando se debería establecer las multas que ameriten por el retraso existente en la ejecución de obras.

La situación narrada ocasiona problemas a los vecinos involucrados en dichos casos, lo cual no les permite consolidar sus propiedades en favor de sus familias, impidiéndolas realizar préstamos o contratos de compraventa debido a la presencia de hipotecas en sus propiedades.

Debido al vacío normativo, no se ha logrado por parte de las administraciones zonales, proceder con el cálculo de multas, lo que dificulta el levantamiento de hipotecas y en la actualidad una gran cantidad de organizaciones vecinales se encuentran en esta situación sin la posibilidad de encontrar un procedimiento normado desde el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que solvente esta situación y que establezca lineamientos regulatorios para solventar inconvenientes futuros.

#### **CONSIDERANDO**

**Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, en adelante, Constitución, establece 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 expresa 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 227 de la Constitución, determina 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, planificación, transparencia y evaluación.”;

**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 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 321 de la Constitución establece que: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.”

**Que**, el numeral 13 del artículo 4 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en adelante LOOTUGS, establece que los: “Sistemas públicos de soporte. Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.”

**Que**, el literal d) del numeral 14 del artículo 4 de la LOOTUGS, establece que  
“d) Tratamiento de mejoramiento integral. Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico- espacial, regularización predial o urbanización.”

**Que**, la disposición transitoria octava de la LOOTUGS establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en un plazo de dos años de la vigencia de esta Ley finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que

no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable. A su vez, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos deberán finalizar, en el plazo de cuatro años, 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.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo antes indicado se podrá aplicar el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte. (...)"

**Que,** la disposición transitoria décimo tercera de la LOOTUGS establece que: "La dotación de servicios públicos, especialmente los sistemas públicos de soporte, en los asentamientos humanos consolidados existentes hasta la entrada en vigencia de esta Ley deberán ser construidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos en el plazo de cinco años. En caso de no realizarse en ese plazo, se podrá aplicar el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a hacerlo directamente. (...)"

**Que,** el literal a) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, en adelante, 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; (...);

**Que,** el artículo 140 del COOTAD, establece que "La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus

territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.”

**Que,** el artículo 479 del COOTAD establece que para las transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades” Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de usos públicos, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.”

**Que,** el artículo 569 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dice: *“Objeto.- El objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles por la construcción de cualquier obra pública municipal o metropolitana. Los concejos municipales o distritales podrán disminuir o exonerar el pago de la contribución especial de mejoras en consideración de la situación social y económica de los contribuyentes”.*

**Que,** el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica: *“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 poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes.*

*Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades.*

**Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su artículo 436 establece *“Autorización de transferencia.- Los concejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior*

*al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público”.*

**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 COOTAD en su artículo 596 establece *“Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- (Sustituido por el Art. 60 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014).- 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 poseionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes”.*

*“Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades”.*

**Que,** el artículo 1863 del Código Municipal que refiere sobre las garantías que pueden aceptarse para habilitaciones de suelo, indica en su numeral 3. *“En las urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.”*

**Que,** el artículo 3686 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 poseionarios, 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 3688, 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 3689 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 considerarán asentamientos 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 3757 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 3757 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 3758 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 3760 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 3761 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 previa 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 2223 del Código Municipal sobre habilitación de suelo (LMU) y que 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*  
*(a considerar que se encuentra en modificación en reforma PUOS)*

**Que,** *el Artículo 2266.124.-Garantías, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito señala “Las obras de infraestructura determinadas en las cargas locales del plan parcial que deben ejecutarse, constituyen una obligación solidaria de los beneficiarios y deberán constar en el instrumento que aprueba el proyecto de regularización (...)”. “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 (...)”. Las obras de infraestructura determinadas como cargas generales no están sujetas al levantamiento de hipotecas por cargas locales”.*

**Que,** *en las ordenanzas de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados se establecen en relación a tema de multas e hipotecas, los artículos siguientes (o similares en anteriores ordenanzas):*

***Del plazo de ejecución de las obras.-*** *El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será hasta cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, y aprobado por la mesa institucional, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.*

*Las obras civiles y de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo 3722 del Código Municipal para el Distrito de Quito versión 20 de julio de 2021. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.*

***Del control de ejecución de las obras.-*** *La Administración Zonal respectiva realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para*

*lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable conforme a la normativa vigente, expedida por la Administración Zonal respectiva, será indispensable para cancelar la hipoteca.*

***De la multa por retraso en ejecución de obras.-*** *En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado ....., se sujetarán a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.*

***De la garantía de ejecución de las obras.-*** *Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado (...), quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que podrá levantarse con el cumplimiento de las obras civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente, sin perjuicio de que se continúe con el trámite de ejecución de multas. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.*

De los artículos referidos, tanto de las observaciones presentadas en las mesas de trabajo del 2do cuatrimestre del 2022, y pronunciamiento de administraciones zonales no existe un reglamento específico que permita definir las sanciones referidas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano, como del levantamiento de hipotecas.

**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.

**Que,** mediante Decretos Ejecutivos Nros. 1017 de 16 de marzo de 2020, 1052 de 15 de mayo de 2020; y, 1074 de 15 de junio de 2020, el Presidente de la República del Ecuador declaró el “estado de excepción” en todo el territorio nacional a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas en Ecuador y suspendió el ejercicio de los derechos a la libertad de tránsito y a la libertad de asociación y reunión;

**Que,** mediante Resolución del COE Nacional del jueves 17 de febrero del 2022, resolvió “...con base en la reducción de la tasa de incidencia, positividad y velocidad de contagio, reducción en la ocupación hospitalaria en las áreas de hospitalización y UCI, reducción de atenciones por afecciones respiratorias así como el avance en la cobertura de vacunas a nivel cantonal; el cual evidencia que existe una reducción en la incidencia de contagios de la COVID-19 con relación a las últimas semanas; por lo tanto, se elimina el esquema de clasificación según semáforo de riesgo epidemiológico de COVID-19 a partir del día lunes 21 de febrero a las 00:01”

**Que,** es necesario plantear una propuesta que recoja con claridad y certeza los procedimientos posteriores a la Regularización de AHHyC y UIS, así como solventar varios temas que resuelvan las problemáticas de los asentamientos principalmente:

1. Definir el parámetro de multas, que ha impedido el solventar el levantamiento de hipotecas, que debe guardar relación con lo dispuesto en la Ley, ya que esta prevé que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos doten de los sistemas públicos de soporte y reconozcan el derecho o la tenencia del suelo,
2. Considerar las actuaciones de la posibilidad de ejecución de obras de infraestructura, civiles y de mitigación de riesgos según establece normativa, y su análisis de cargas impositivas por su plazo de ejecución,
3. Normar el procedimiento de levantamiento de hipotecas sobre los predios en los que actualmente pesa ese gravamen, sin permitirles el uso y usufructos de su patrimonio, por ejemplo, a través de préstamos hipotecarios.

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 METROPOLITANA REFORMATORIA AL LIBRO IV.7 SOBRE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CÓDIGO MUNICIPAL, QUE AGREGA  
PROCEDIMIENTOS DE POST-REGULARIZACIÓN Y LEVANTAMIENTO DE HIPOTECAS  
GRAVÁMENES E HIPOTECAS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y  
CONSOLIDADO Y URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO  
EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Artículo Único.-** A continuación del Título I, del Libro IV.7, sobre Ordenamiento Territorial, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, incorpórese el siguiente Título.

**TÍTULO INNUMERADO XXX**

**“DEL PROCEDIMIENTO DE POST REGULARIZACIÓN QUE INCLUYE EL LEVANTAMIENTO  
DE GRAVÁMENES E HIPOTECAS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y  
CONSOLIDADO Y LAS URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO  
PROGRESIVO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CAPÍTULO I  
GENERALIDADES**

**Artículo Innumerado 1.- Objeto.-** Esta normativa define el procedimiento a seguir una vez culminado el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidado y cuando corresponda, en urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo en el Distrito Metropolitano de Quito, que incluye la titularización individual de los predios y el levantamiento de hipotecas y gravámenes a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito instituidas en garantía para el cumplimiento de obras en los citados casos.

**Artículo Innumerado 2.- Ámbito.** – El presente Título aplicará a los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, aprobadas mediante ordenanza, que iniciaron su proceso con el régimen jurídico anterior de la vigencia de la PMDOT-PUGS No 001-2021.

**Artículo Innumerado 3.- Definiciones.-** A efectos de la aplicación de esta normativa, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

- a) **Asentamiento humano de hecho y consolidado.** - Asentamiento caracterizado por una forma de ocupación del territorio urbano y rural que no ha considerado el planeamiento urbanístico metropolitano establecido, o que se encuentra en

- zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo y déficit de infraestructuras, equipamientos y servicios básicos.
- b) **Protocolización notarial e inscripción en el Registro de la Propiedad.**- Es la etapa mediante la cual el asentamiento humano de hecho y consolidado en coordinación con la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, llevará adelante la protocolización e inscripción de la Ordenanza sancionada, planos y documentos habilitantes, en cualquier notaría y Registro de la Propiedad respectivamente.
  - c) **Titularización Individual de los predios.** - Es el proceso mediante el cual, según el caso, se realiza la titularización de los lotes a través de escrituras individuales de cada predio o a través de Resolución administrativa de partición y adjudicación.
  - d) **Obras de urbanización:** Son las obras que constan en cada ordenanza de aprobación de asentamientos humanos de hecho y consolidados, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo y en procesos de habilitación del suelo previo a la vigencia del régimen de licencias que fueron exigidas para el proceso de habilitación de suelo.
  - e) **Inspección:** Es la verificación técnica del avance de obras exigidas en cada ordenanza de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados y aprobación de urbanizaciones de interés social progresivo.
  - f) **Informe de avance de obras:** Informe realizado por el técnico designado por la Administración Zonal correspondiente, en el cual se detalla el avance de obras, en base a la inspección realizada, en los formatos aprobados por la entidad municipal encargada de la coordinación territorial.
  - g) **Hipoteca:** El gravamen en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, impuesto al asentamiento humano de hecho o consolidado, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo.

## **CAPÍTULO II**

### **SECCION I**

#### **NOTIFICACIÓN, PROTOCOLIZACIÓN NOTARIAL E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

**Artículo Innumerado 4.- Notificación.** - Una vez expedida la Ordenanza Metropolitana aplicable al objeto del presente Título con los anexos técnicos correspondientes, la Secretaría del Concejo Metropolitano de Quito en un término no mayor a 30 días notificará a la o el representante del asentamiento humano de hecho y consolidado y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo en el Distrito Metropolitano de Quito y a las siguientes dependencias municipales: Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda , Dirección de Gestión de Riesgos, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes

Inmuebles, Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas. Empresa Eléctrica de Quito, Procuraduría Metropolitana, Registro de la Propiedad. La fecha de esta notificación se tomará en cuenta para efectos de calcular el plazo para la realización de obras establecidas en la ordenanza.

**Artículo Innumerado 5.- Protocolización de la Ordenanza.** - La unidad técnica especializada en procesos de regularización elaborará la minuta requerida para la protocolización notarial correspondiente a la cual se adjuntará la documentación técnica correspondiente y otras que se consideren necesarias como parte del expediente.

Los valores que demanden la protocolización de la Ordenanza y planos estarán a cargo los asentamientos humanos de hecho y consolidado y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo.

**Artículo Innumerado 6.- Inscripción en el Registro de la Propiedad.** - Una vez protocolizada la Ordenanza y planos correspondientes, la o el representante del asentamiento humano de hecho y consolidado y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo realizará la inscripción en el Registro de la Propiedad en coordinación con la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización.

El Registro de la Propiedad, además de entregar el acta de inscripción a la o el representante, remitirá vía digital la Inscripción de la Ordenanza a la Secretaría del Concejo Metropolitano de Quito para su respectivo archivo, así como a la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización.

El plazo para la inscripción de la Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad será hasta 3 años a partir de la fecha de su expedición.

Para asentamientos humanos que se aprueben con área verde, área comunitaria, áreas de protección o cualquier otra que expresamente determine en su ordenanza, la inscripción de la Ordenanza en el Registro de la Propiedad constituirá título suficiente de la transferencia a de dominio de esas áreas a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

## SECCIÓN II

### TITULARIZACIÓN INDIVIDUAL DE LOS PREDIOS

**Artículo Innumerado 7.- Liquidación de Contribución Especial de Mejoras por obras Distritales y locales.**- En el ámbito de aplicación del presente Título, la liquidación de obras

de alcance distrital y local se realizará conforme la normativa establecida en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo Innumerado 8.- Emisión de nuevos números y catastro de predios.-** Una vez realizada la liquidación de Contribución Especial de Mejoras por parte del asentamiento humano de hecho y consolidado y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización, solicitará a la dependencia responsable del Catastro Metropolitano, la asignación de los nuevos números de predios, incluyendo los que correspondan al Municipio, sean estas áreas verdes, franjas de protección, de equipamiento público u otras áreas que se hayan determinado en la ordenanza para ser transferidas a favor de la municipalidad, así como el egreso del predio global correspondiente.

Con este propósito se adjuntará la siguiente documentación:

- a) La Ordenanza del asentamiento o urbanización, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.
- b) Resolución y pagos de obligación tributaria por concepto de liquidación de contribución especial de mejoras.
- c) Plano digitalizados en los formatos establecidos.
- d) Otra documentación que sea requerida por la entidad responsable del Catastro Metropolitano.

**Artículo Innumerado 9.- Escrituras individuales.-** La Unidad Técnica Especializada en los procesos de regularización, efectuará los instrumentos legales correspondientes y brindará acompañamiento a los beneficiarios de los procesos de regularización para la escrituración individual de sus lotes, sin perjuicio de que los beneficiarios puedan recibir servicios legales públicos de otras entidades públicas o privadas, con el fin de realizar los procesos de escrituración.

La escrituración de predios individuales y en copropiedad se realizará conforme lo establezca la Ordenanza particular de regularización del asentamiento. Para el caso de asentamientos en propiedad individual a nombre de una persona jurídica, en las escrituras constarán los nombres de sus socios o miembros.

### SECCION III

#### EJECUCIÓN, PLAZO Y DESARROLLO DE LAS OBRAS QUE CONFORMAN EL SISTEMA PÚBLICO DE SOPORTE

**Artículo Innumerado 10.- De la ejecución de obras.** - La ejecución de obras en los asentamiento humano de hecho y consolidado y urbanizaciones de interés social y

desarrollo progresivo deberá realizarse conforme a los plazos establecidos en la ordenanza respectiva.

**Artículo Innumerado 11.- Plazo de ejecución de obras.** - Las Ordenanzas Metropolitanas que no establezcan un plazo para el inicio de la ejecución de las obras previstas en la misma, se tendrá como fecha de inicio a la de la inscripción de las escrituras en el Registro de la Propiedad.

En los casos de ordenanzas cuyo plazo de ejecución de obras estuvo vigente en el periodo entre el 14 de marzo del 2020 hasta el 20 de febrero del 2022 (22 meses), no será considerado en el cálculo de multas.

**Artículo Innumerado 12.- Solicitud de inspección de obras.**— Los asentamientos humanos de hecho y consolidados, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, cuyas ordenanzas hayan constituido una hipoteca en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que no cuenten con un informe de avance de obras, deberán requerir a la Administración Zonal correspondiente que se realice una inspección a fin de emitir el informe de cumplimiento parcial o total según corresponda.

La solicitud de inspección de obras contendrá:

1. Datos generales del asentamiento y sus representantes acreditados.
1. Copia del acto administrativo o normativo, según corresponda a cada asentamiento, urbanización, con el plano aprobado, inscrito en el Registro de la Propiedad.
2. Plano aprobado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

En los asentamientos humanos de hecho y consolidados, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, que por autogestión han realizado obras, la fecha en que se entregó la obra será la fecha de culminación de la misma, para lo cual, en base a la información con la que se cuente, se podrá adjuntar una o más actas relacionadas a:

- Obras realizadas y/o contratadas por Entidades Públicas, suscrita por la entidad contratante y/o el contratista,
- Obras realizadas por autogestión del asentamiento humano, se deberá presentar el acta de recepción suscrita entre el Profesional Técnico encargado de la construcción y el presidente del asentamiento,
- Actas de entrega-recepción de las áreas verdes y equipamiento, si existieren.

**Artículo Innumerado 13.- Comunicación de obras por parte los asentamientos humanos de hecho y consolidados, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo.**- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados, y urbanizaciones de

interés social y desarrollo progresivo que habiendo solicitado a la Administración Zonal correspondiente una inspección de obras, no hayan sido atendidas en su petición en un término de 15 días, podrán comunicar a dicha Administración el avance o terminación de sus obras, anexando la información que respalde la ejecución de las mismas. Como información que respalde el avance o culminación de sus obras, se admitirán:

- Fotografías de obras concluidas con su identificación y ubicación en el plano respectivo,
- Acta de entrega-recepción de las obras suscrita por el representante del asentamiento humano de hecho, urbanización de interés social y desarrollo progresivo, y la persona natural o jurídica, que realizó o se encuentra ejecutando la obra.
- Certificaciones emitidas por empresas municipales y otras que hayan participado en la ejecución de las obras según corresponda.
- Si las obras hubieren sido auto gestionadas, se deberá presentar el Acta de Recepción suscrito entre el profesional agremiado, que realizó la obra y el representante del asentamiento humano, urbanización de interés social y desarrollo progresivo, con la entidad que patrocinó la obra, indicando que se encuentran conforme al requerimiento establecido en la ordenanza de ejecutar obras de infraestructura, y la fecha de finalización o avance de la misma,
- Para el caso de obras por autogestión, se incluirá la aceptación de conformidad, por medio de acta de entrega-recepción, por parte del ente público o privado que patrocinó las obras,
- Si por la poca complejidad de las obras requeridas, estas se las hubiese efectuado 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. Este mecanismo solo podrá realizarse en obras menores que no demanden de destrezas técnicas especiales, como bordillos, paredes divisorias menores a los 25 metros cuadrados, jardinería, rellenos menores del suelo, entre otras de similar volumen y complejidad.

Estas comunicaciones y sus anexos servirán de prueba suficiente para justificar el avance y cumplimiento de las obras dentro del cronograma establecido en la Ordenanza Metropolitana, con lo cual la Administración Zonal respectiva, emitirá el informe correspondiente, para avanzar con el proceso de levantamiento de hipotecas.

Una vez presentada la información, y notificada la Administración Zonal, la fecha de ingreso del requerimiento, será considerada como la fecha de culminación o avance de

las obras de urbanización, las mismas que, con la verificación respectiva serán recibidas por la entidad administrativa, con la emisión del informe de ejecución de obras.

Si en el caso previsto en el presente artículo se hubiere incluido información falsa en la comunicación de avance o finalización de obras, se aplicarán las medidas penales o administrativas que el acto amerite y no se considerará al avance o finalización de las obras incluidas en la comunicación, como cumplidos conforme al cronograma o plazos previstos.

### **CAPITULO III**

#### **SECCION I**

#### **DEL LEVANTAMIENTO DE HIPOTECAS**

**Artículo Innumerado 14.- Multas por incumplimiento.** – Una vez que el asentamiento humano, urbanización de interés social y desarrollo progresivo, hayan notificado la finalización de obra, sin perjuicio de que la Administración Zonal realice el informe de avance o terminación de obras, ésta realizará inspecciones a fin de verificar que se han ejecutado las obras establecidas en la Ordenanza Metropolitana y se definirá con el informe respectivo, el cumplimiento o no del plazo de ejecución de obras.

Una vez que, mediante la inspección realizada por la Administración Zonal, se ha verificado que las obras de urbanización han sido culminadas en su totalidad fuera del plazo establecido en la Ordenanza Metropolitana, se fijará la multa conforme lo establecido en este cuerpo normativo.

En caso de levantamientos parciales, la multa se calculará a la fecha de solicitud del levantamiento de hipoteca del último lote, y ese valor será dividido para todos los lotes pertenecientes al asentamiento humano de hecho y consolidado o urbanización de interés social y desarrollo progresivo, para lo cual se procederá con la emisión de la orden de pago correspondiente.

**Artículo Innumerado 16.- Del cálculo de la multa.** – Para efectos del cálculo de la multa, la fecha de ingreso de la solicitud para la inspección de obras, será considerada como la fecha de finalización de obras, con la respectiva validación e informe de la administración zonal respectiva.

Con este propósito la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, establecerán la fórmula de cálculo de multas correspondiente, considerando variables técnicas, urbanísticas y socioeconómicas, considerándose el 5% del cronograma valorado de obras, como el porcentaje máximo del cálculo de multas.

**Artículo Innumerado 17.- Levantamiento de hipotecas.** - Al cumplimiento del ciento por ciento de las obras previstas, el asentamiento humano de hecho y consolidado, o urbanización de interés social y desarrollo progresivo, solicitará a la Administración Zonal correspondiente, se emita el Acto Administrativo respectivo para el levantamiento de hipoteca, para lo cual deberá presentar:

- a. Solicitud suscrita por el/la representante legal dirigida a la Administración Zonal para el levantamiento de hipoteca incluyendo, correo electrónico, número de cédula y número de teléfono.
- b. Nombramiento actualizado de la o el representante del asentamiento debidamente inscrito.
- c. Certificados de Gravamen actualizados
- d. Pago del Impuesto Predial de la totalidad de los lotes
- e. Constancia de pago de la multa generada (si existiere)

Una vez receptados por parte de la Administración Zonal los requisitos señalados, la administrada, dentro del tiempo establecido, anexara el informe técnico final de obras, con lo cual emitirá la resolución respecto de la solicitud de levantamiento de hipoteca y de prohibición de enajenar en los casos que corresponda.

Esta resolución será entregada al peticionario y notificada al Registro de la Propiedad.

**Artículo Innumerado 18.- Levantamiento parcial de hipotecas.** - Para el caso de cancelación parcial de hipotecas, el asentamiento humano de hecho y consolidado, o urbanización de interés social de desarrollo progresivo, solicitará a la Administración Zonal correspondiente, se emita el Acto Administrativo respectivo para el levantamiento de hipoteca, para lo cual deberá presentar:

- a. Solicitud suscrita por el/los propietarios dirigida al Administrador Zonal para el levantamiento de hipoteca incluyendo, correo electrónico, número de cédula y número de teléfono.
- b. Copia de la Escritura
- c. Certificado de Gravamen actualizado
- d. Pago del Impuesto Predial
- e. Informe Técnico Final de Avance de Obras

Una vez receptados por parte de la Administración Zonal los requisitos señalados, esta emitirá la resolución respecto de la solicitud de levantamiento de hipoteca y de prohibición de enajenar en los casos que corresponda, siempre que se cumpla lo siguiente:

Cuando las obras de urbanización o de infraestructura básica, esto es agua potable, alcantarillado, vialidad y energía eléctrica se hayan ejecutado al 100% sobre la vía donde

se encuentra el lote de terreno y 60% sobre la totalidad de las obras de infraestructura básica indicadas, previo informe de la Unidad de Fiscalización de la Administración Zonal, se podrá realizar el levantamiento de hipoteca correspondiente, sin perjuicio del acta-entrega recepción definitiva de la totalidad de obras de urbanización, y de la multa que se imponga por concepto de incumplimiento en la ejecución de obras.

**Artículo Innumerado 19- Subsidiaridad en la construcción de vías.**- En el caso específico de asentamientos humanos de hecho, o urbanizaciones de interés social que por Ordenanza se les haya asignado ejecutar tramos de vía que se conecten o fusionen con vías principales que corresponda construir a algún ente público, por excepción, dicha entidad pública podrá asumir la construcción de la parte que corresponde al asentamiento, incluyéndose su valor de manera prorrateada en los valores prediales cancelar por parte de sus beneficiarios.

**Artículo Innumerado 21.- Funcionabilidad y oportunidad de la obra.** - En el caso de obras previstas en la ordenanza de aprobación del asentamientos humanos de hecho y consolidado o de urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, que luego de un informe técnico emitido por la Administración Zonal correspondiente, se ha determinado que han perdido su funcionalidad o son inejecutables por razones de riesgo u otras de fuerza mayor, deberá solicitarse en la entidad competente, la modificatoria de los planos con el respectivo cronograma valorado, siguiendo el trámite normativo que corresponda.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.** - Las subdivisiones o fraccionamientos sobre las que se haya instituido una hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como garantía para el cumplimiento de obras, se sujetarán a lo previsto en el Capítulo III, Sección I “Del Levantamiento de Hipotecas”.

**SEGUNDA.**- En los asentamientos humanos de hecho y consolidados, la Administración Zonal respectiva, deberá solicitar una certificación a las empresas competentes de suministrar los servicios básicos, en la que se indique la fecha en la cual fue ejecutada dicha obra. El periodo comprendido entre la fecha de inscripción de la ordenanza y la fecha de terminación de estas obras, deberá restarse de los días considerados para el cálculo de multas.

**TERCERA.**- Las disposiciones del presente Título será aplicable a a asentamientos humanos de hecho y consolidados, y a urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, en procesos de regularización posteriores a la expedición de este instrumento normativo, en lo que atañe al de multas.

**CUARTA.-** Los fondos que se recauden por concepto de imposición de multas en el contexto del presente Título, formara parte del presupuesto del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el cual es asignado a las Administraciones Zonales para sus proyectos conforme la planificación realizada por cada una de ellas, mismas que se invertirán en las obras de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.** - En el plazo de 30 días a partir de la aprobación de la presente normativa, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana con sus entidades adscritas y la Secretaría De territorio, Hábitat y Vivienda, elaborarán un manual de procesos de aplicación a todas las administraciones zonales, así como un programa de socialización de la presente ordenanza.

La socialización se la efectuará, inicialmente con los asentamientos que han cumplido o están a menos de 6 meses por cumplir el plazo de ejecución de obras, así como los que hayan concluido con el 100% de obras, y posteriormente a los demás asentamientos.

**SEGUNDA.-** En el plazo de 60 días a partir de la aprobación de la presente normativa, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana realizarán un levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, para definir los avances de obras que se han efectuado en los mismos, y establecer los cronogramas de inspecciones y de elaboración de informes finales.

**TERCERA.** - Aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo que, al momento de la aprobación de la presente ordenanza, hayan notificado y concluido con el cien por ciento de la ejecución de las obras y no cuenten con el informe de avance de obras, solicitarán a la administración zonal respectiva, realicen una inspección y emitan el informe correspondiente. Este informe se emitirá ante la comprobación de que las obras han sido ejecutadas conforme a las cantidades, 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.

**CUARTA.-** Aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados, o urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, que hubieren cumplido, y cuenten con el informe de cumplimiento de la totalidad de las obras establecidas en las ordenanzas de regularización de los asentamientos, independientemente del plazo en el que hubieren

debido terminarlas, y no se les haya generado hasta la resolución de la presente ordenanza una orden para el pago o título de crédito, no se les impondrá multa alguna, y la Administración Zonal autorizará el levantamiento de la hipoteca.

**QUINTA.** - En el caso de asentamientos humanos que no cuenten con un cronograma valorado de avance de obras, para el establecimiento del valor de las multas se consideraran el listado de precios referenciales correspondiente a las obras de infraestructura y civiles, emitidas por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas en el año en que se expidió la ordenanza de aprobación del asentamiento en cuestión.,

**SEXTA.-** Para el cálculo de multas, se excluirá el período de gracias previsto en la Ley Humanitaria expedida con motivo de la pandemia de la enfermedad COVID-19.

**SÉPTIMA.-** Los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza tengan culminadas las obras correspondientes conforme a lo señalado la Ordenanza Metropolitana de su aprobación, el cálculo de las multas se realizará en función de la fecha declarada por el o la representante a través de un documento público debidamente notariado.