



*Michael Aulestia Salazar*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-MRAS-2024-0028-O**

**Quito, D.M., 12 de enero de 2024**

**Asunto:** Solicitud para agregar punto en el orden del día en la sesión de Concejo del martes 16 de enero del 2023,

Pabel Muñoz López  
**Alcalde Metropolitano**  
**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En mi calidad de Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, de conformidad con lo previsto en la letra a) del artículo 43 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, tengo a bien remitir el Informe No. IC-O-COT-2024-001 emitido por la mencionada Comisión en la Sesión No. 004 - Extraordinaria realizada el 11 de enero de 2024, para que el Concejo Metropolitano de Quito apruebe en Segundo Debate el 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 EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADO Y URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”.

Particular que pongo en su conocimiento, para los fines legales pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Sr. Michael Romeo Aulestia Salazar  
**CONCEJAL METROPOLITANO**  
**DESPACHO CONCEJAL AULESTIA SALAZAR MICHAEL ROMEO**



*Michael Aulestia Salazar*  
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-MRAS-2024-0028-O

Quito, D.M., 12 de enero de 2024

Anexos:

- Proyecto de informe - IC-O-COT-2024-001.pdf

Copia:

Señorita  
Marisela Caleño Quinte  
**Secretaria de Comisión**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor Ingeniero  
Marco David Loaiza Ochoa  
**Servidor Municipal 8**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Señora Doctora  
Libia Fernanda Rivas Ordóñez  
**Secretaria General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**



Firmado electrónicamente por:  
**MICHAEL ROMEO**  
**AULESTIA SALAZAR**



**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**-EJE TERRITORIAL-**

**Informe No. IC-O-COT-2024-001**

**INFORME DE LA COMISIÓN PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO CONOZCA Y APRUEBE EN SEGUNDO DEBATE EL 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 EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADO Y URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"**

**MIEMBROS DE LA COMISIÓN:**

Michael Romeo Aulestia Salazar - Presidente de la Comisión

Analía Cecilia Ledesma García - Integrante de la Comisión

Juan Fernando Baez Bulla - Integrante de la Comisión

Blanca Maria Paucar Paucar - Integrante de la Comisión

Dario Javier Cahueñas Apunte - Integrante de la Comisión

**Quito, Distrito Metropolitano, 11 de enero de 2024**

## 1. OBJETO DEL INFORME

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del Alcalde Metropolitano y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión No. 004 Extraordinaria, realizada el 11 de enero de 2024, 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 EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADO Y URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO".

## 2. ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS

2.1.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-DC-ANL-2023-0013-O de 10 de enero de 2023, los Concejales Metropolitanos: Luis Reina, Fernando Morales y Amparito Narváez, asumieron la iniciativa legislativa del proyecto de "Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro 111.7 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".

2.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-0156-O de 12 de enero de 2023, el abogado Pablo Santillán Paredes, presentó la verificación de cumplimiento de requisitos formales respecto del proyecto de "Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro 111.7 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", mismo que es calificado y remitido a la Comisión de Ordenamiento Territorial, para su conocimiento y procesamiento correspondiente.

2.3.- La Comisión de Ordenamiento Territorial, en la sesión No. 083 - ordinaria de 20 de enero de 2023, "resolvió: a) Dar por conocido el proyecto de "Ordenanza Metropolitana reformatoria al Libro IV.7 sobre ordenamiento territorial del Código Municipal, que agrega procedimientos de postregularización [sic] 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"; y, I» solicitar a las entidades técnicas de Distrito Metropolitano de Quito, esto es la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Dirección Metropolitana Financiera; y, Procuraduría Metropolitana emitan los informes técnicos y legales del proyecto de Ordenanza materia de esta resolución".

2.4.- El licenciado Marco Enrique Guevara Espin, Director Metropolitano Financiero (E), con oficio Nro. GADDMQ-DMF-2023-0111-O, de 30 de enero de 2023, señala:

*“(...) De la revisión efectuada al archivo “Proyecto de Ordenanza Hipotecas enero 2023.docx”, se determina que, en el ámbito de las competencias de esta Dirección Metropolitana Financiera, no existe ningún tema en el cual se pueda efectuar alguna observación al texto del proyecto de ordenanza propuesto.*

*Sin embargo, en caso de aprobarse el proyecto de ordenanza se deberá considerar lo siguiente:*

*Con respecto a la emisión y cálculo de multas por incumplimiento, las Administraciones Zonales deberán aplicar lo establecido en Resolución de la Dirección Metropolitana Financiera Nro. GADDMQ-DMF-2020-0097-R de 04 de septiembre de 2020, en la cual en su artículo 2 se resuelve: “Art. 2.- DELEGAR a los Jefes Financieros y a los Tesoreros de cada Administración Zonal la potestad de emitir los títulos de crédito por obligaciones no tributarias que le correspondan a la Dirección Metropolitana Financiera cumpliendo con todos los requisitos determinados en el Código Orgánico Administrativo.*

*Los Jefes Financieros y Tesoreros Zonales serán responsables de realizar el control de los pagos de arrendamiento de los contratos suscritos por los Administradores Zonales, por inmuebles ubicados en su propia jurisdicción; controlar el pago de multas y otras obligaciones no tributarias emitidas, y en caso de no cumplimiento deberán reportar a la Tesorería Metropolitana para el cobro mediante vía coactiva adjuntando la documentación de sustento”.*

*Mientras que, con respecto a lo propuesto en Disposición General Cuarta, en la cual se manifiesta que: “Los fondos que se recauden por concepto de imposición de multas en el contexto del presente Título, formar[á] 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”. Se debe manifestar que corresponde a las Administraciones Zonales contemplar en su planificación y presupuestos anuales asignados, la reinversión de los montos determinados por multas en cada asentamiento humano y su correcta identificación; ya que los recursos que se recaudan por este concepto ingresan a las arcas del GAD Metropolitano de Quito conjuntamente con todos los demás rubros que forman parte del presupuesto municipal”.*

2.5.- El arquitecto Fernando Zamorano, Director Metropolitano de Catastro, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2023-0105-0, de 02 de febrero de 2023, remitió informe técnico No. STHV-DMC-UCE-2023-0171, respecto del proyecto del “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"; que en la parte pertinente señala:

**"(...) ANÁLISIS TÉCNICO:**

*La Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a través de la Unidad de Catastro Especial, dentro del ámbito de sus competencias se encarga de los procedimientos de Post-Ordenanza, con el cumplimiento de los siguientes requisitos:*

*Ingreso y/o actualización en el registro catastral de las áreas verdes a transferirse a favor de la Municipalidad.*

- *Oficio de petición de la UERB.*
- *Ordenanza protocolizada.*
- *Fotografía en archivo digital.*
- *Levantamiento topográfico georreferenciado en archivo físico y digital del*
- *Asentamiento Humano de Hecho.*

*Ingreso y/o actualización catastral de los predios individuales conforme la Ordenanza Metropolitana aprobada.*

- *Ordenanza protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.*
- *Levantamiento planimétrico georreferenciado de los lotes individuales y sus construcciones.*
- *Certificado/s de gravámenes actualizado/s.*
- *Regularización de área de terreno inscrita en el registro de la propiedad.*
- *Pagos de impuestos prediales.*
- *Liquidación de obras actualizado.*
- *Copias de cédulas del/los propietarios (Mayor porcentaje de derechos*
- *Nombramiento del representante legal del Barrio otorgado por el MIDUVI, según el caso.*

*Ingreso de Particiones Administrativas.*

- *Oficio de petición de la UERB.*
- *Partición Administrativa protocolizada e inscrita en el Registro de Propiedad.*
- *Informe Técnico con los números de predios.*

**5.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:**

*Se detalla informe técnico de acuerdo a las competencias de la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la Unidad de Catastro Especial, correspondiente al procedimiento de post-regularización. Y de acuerdo a la normativa legal vigente, se informa que esta Dirección no tiene injerencia*

en los procedimientos de Levantamiento de Hipotecas, Gravámenes Hipotecas.”

2.6- La abogada Carolina Velásquez, Secretaria General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, a través del oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2023-0205-0 de 03 de febrero de 2023, remite el "Informe de pertinencia del 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"; que en la parte pertinente señala:

*"(...) Sobre la base de lo expuesto, a continuación, me permito exponer las principales observaciones y sugerencias de modificación, realizadas:*

**Artículo innumerado 3.- Definiciones.** - *Se sugiere que, en el caso de los literales a) y g) se señale la fuente de la definición. En el literal d), se sugiere eliminar el texto: 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, en virtud de que en la exposición de motivos y Alcance del proyecto de ordenanza no se menciona a los proyectos de habilitación de suelo aprobados antes del régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico. Para el literal f) se sugiere modificar el nombre a **Informe de estado de la ejecución de obras.***

**Artículo Innumerado 5.- Protocolización de la Ordenanza.** – *Se sugiere modificar el texto propuesto por el siguiente:*

*Los copropietarios del predio sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado, o urbanización de interés social y desarrollo progresivo, serán los responsables en el proceso de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, teniendo la obligación de informar a la Administración Zonal para los efectos jurídicos de la ejecución de obras.*

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

*Respecto de la **Sección III**, del Capítulo I, se sugiere modificar el articulado: eliminar el artículo innumerado 10, modificar el texto del artículo innumerado 11, conforme lo señalado en el archivo que se remite adjunto al presente documento.*

*Posterior a la Sección III se sugiere incorporar el **Párrafo I** mismo que detalla el **Procedimiento de la solicitud de inspección de obras**, los requisitos a ser presentados en las administraciones zonales, obligaciones de los copropietarios y presentación de un recurso de queja ante el superior jerárquico de la administración zonal, en caso de que los requerimientos no sean atendidos.*

En relación con el **Capítulo III** en el cual se detalla el Levantamiento de Hipotecas, se sugieren modificaciones a los textos de los artículos, en referencia al proceso de cálculo de multa.

Finalmente, respecto de las **Disposiciones Generales**, se sugiere eliminar las Disposiciones Generales Primera, Tercera y Cuarta, y simplificar el texto de la Disposición General Segunda.

Así mismo se han sugerido algunas modificaciones en las Disposiciones Transitorias Primera, Segunda y Sexta, y eliminar las disposiciones transitorias Tercera, Cuarta y Séptima.

Sobre la base de lo previamente expuesto, adjunto al presente documento me permito remitir el proyecto de ordenanza en archivo editable en el cual se han registrado las modificaciones sugeridas con control de cambios, para su consideración”.

2.7.-El Mgs. Guillermo Gonzalo Lascano Baez, Director Metropolitano Tributario, con memorando Nro. GADDMQ-DMT-2023-0044-M, de 08 de febrero de 2023, señala:

*“(...) De la revisión del texto de la Ordenanza en cuestión se evidencia que la misma tiene por objeto definir 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; por tanto, no se ha identificado dentro del precitado texto un componente tributario sobre el que esta Dirección Metropolitana Tributaria pueda pronunciarse, siendo este el ámbito de su competencia”.*

2.8.-El Mgs. Paúl Romero, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos de Procuraduría Metropolitana, con oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-0710-O, de 24 de febrero de 2023, *“emite criterio legal favorable para que la Comisión de Ordenamiento Territorial, de considerarlo pertinente, continúe con el trámite para la aprobación del Proyecto (...)”.*

2.9.- La arquitecta Verónica Cueva, funcionaria de la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, a través del Informe de pertinencia del 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”*, señala:



“(…) 4. CONCLUSIÓN

*Con base en los antecedentes expuestos, esta Secretaría General considera la pertinencia del proyecto de “Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 sobre Ordenamiento Territorial del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que agrega los procedimientos para el levantamiento de hipotecas en asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo en el Distrito Metropolitano de Quito”, en lo referente a las atribuciones de las Administraciones Zonales y de esta Secretaría General otorgadas en la normativa vigente; sin perjuicio, de las observaciones realizadas en el presente informe, las que se pone en consideración para su análisis e inclusión.”*

2.10. Por disposición de la señora Concejala Amparito Narváez, presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial, la Secretaría General convocó la sesión No. 085-Ordinaria de la comisión en mención, para el 03 de marzo de 2023, en la que se incluyó como tercer punto del orden del día el “Conocimiento y resolución, para su tratamiento en Primer Debate, del proyecto: “Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 sobre Ordenamiento Territorial del Código Municipal, que agrega procedimientos de post Ordenanza, que contiene el 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”; y, resolvió: “convocar máximo a dos Mesas de trabajo a fin de analizar y procesar las observaciones presentadas al proyecto “Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 sobre Ordenamiento Territorial del Código Municipal, que agrega procedimientos de post Ordenanza, que contiene el levantamiento de gravámenes e hipotecas en asentamientos humanos de hecho y consolidado y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo en el Distrito Metropolitano de Quito”.

2.11. Por disposición de la señora Concejala Amparito Narváez, presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial, la Secretaría General convocó la sesión No. 087-Ordinaria de la comisión en mención, para el 31 de marzo de 2023, en la que se incluyó como primer punto del orden del día el “Conocimiento de los resultados de las mesas de trabajo sobre el 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”, y resolución al respecto”; y, resolvió emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca y trate en primer debate el 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”.

2.12. El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión No. 281 Ordinaria, conoció en primer debate el proyecto de “Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del

*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”.*

2.13. Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2023-2078-O, de 04 de mayo de 2023, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito puso en conocimiento de la Presidencia de la Comisión de Ordenamiento Territorial la síntesis de las observaciones presentadas durante el primer debate, del Proyecto de *“Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del 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”.*

2.14. Por disposición del señor Concejal Michael Aulestia, Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, la Secretaría General convocó la sesión Ordinaria No. 009 de la comisión en mención, para el 18 de septiembre de 2023, en la que se incluyó como primer punto del orden del día el *“Conocimiento de las observaciones, a cargo de la Secretaría de la Comisión, del “Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del 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”, conocido y tratado en primer debate de la sesión No. 281 Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el 02 de mayo de 2023; y, resolución al respecto”;* y, resolvió convocar a una mesa de trabajo que incluya a los asesores de los miembros de la comisión, así como a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, la Dirección Metropolitana Financiera, Dirección Metropolitana Tributaria y Procuraduría para tratar las de observaciones del proyecto de ordenanza y presentar en el término de 8 días el borrador de proyecto de ordenanza con las observaciones procesadas.

2.15. Con fecha 28 de septiembre se llevó a cabo una mesa de trabajo, de acuerdo a lo resuelto por la Comisión de Ordenamiento Territorial, mediante Resolución SC-ORD-009-COT-01, con la finalidad de tratar las observaciones al *“Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del 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”.*

2.16. Mediante oficios Nos. GADDMQ-DC-MRAS-2023-0326-O, GADDMQ-DC-MRAS-2023-0327-O y GADDMQ-DC-MRAS-2023-0328-O, de 04 de octubre de 2023, el señor concejal Michael Aulestia, Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, de conformidad con lo establecido en la mesa de trabajo señalada en el párrafo anterior, solicitó a la Unidad Especial Regula tu Barrio, Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, Procuraduría Metropolitana, Dirección

Metropolitana Tributaria y Dirección Metropolitana Financiera, emita los informes correspondientes sobre el proyecto de *“Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del 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”*.

2.17. Mediante memorando No. GADDMQ-DMT-2023-0567-M, de 18 de octubre de 2023, la Econ. Diana Julieta Arias Urvina, Directora Metropolitana Tributaria, señala:

*“(…) Que esta Dirección Metropolitana con Memorando Nro. GADDMQ-DMT-2023-0044-M 08 de febrero de 2023 respecto del proyecto de ordenanza, ha emitido su criterio, señalando: “[...] no se ha identificado dentro del precitado texto un componente tributario sobre el que esta Dirección Metropolitana Tributaria pueda pronunciarse, siendo este el ámbito de su competencia.”*

*Que, el proyecto, sobre el cual se pronunció la Dirección Metropolitana Tributaria, no ha sido objeto de cambio alguno”*.

2.18. Mediante memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2023-1216-M, de 19 de octubre de 2023, la Mgs. Carina Isabel Vance Mafla, Secretaria General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, remite el Informe del proyecto de *“Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del 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”*, que en la parte pertinente señala:

*“(…) ANÁLISIS*

*Respecto del proyecto de ordenanza esta Secretaría General, con oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2023-0298-O de 17 de febrero de 2023, remitió un informe sobre el texto del proyecto que se encontraba adjunto al oficio Nro. GADDMQ-DC-ANL-2023-0105-O de 09 de febrero de 2023, mismo que establece lo siguiente:*

*“Artículo Innumerado 17.-Del cálculo de la multa. –Para efectos del cálculo de la multa, la fecha de ingreso de la solicitud para la inspección de obras en la administración zonal respectiva, será considerada como la fecha de finalización de obras, para proceder con la elaboración de los informes pertinentes.*

*En los casos en los que la Ordenanza Metropolitana no establezca multas por incumplimiento del plazo, el monto de la multa corresponderá al 1% por cada 2 años de fenecido el plazo (con la ampliación de plazo si se hubiere solicitado) del cronograma valorado de la ejecución de obras, hasta un máximo de 5% (10 años).*

*En ningún caso, la multa excederá el 5% del costo total del cronograma valorado de obras.*

*Con los parámetros referidos, 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 a las obras faltantes del cronograma valorado de obras.

En el caso de que existan ordenanzas de asentamientos humanos de hecho y consolidado, o urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, en las que no se cuenten con un cronograma valorado de avance de obras, para el establecimiento del valor de las multas, se consideraran el listado de precios referenciales, emitidos por la entidad municipal de obras en el año en que se expidió la ordenanza de aprobación del asentamiento en cuestión."

Con relación al pedido puntual de la asignación de porcentajes para cálculo de multas, una vez fenecido el plazo de ejecución de obras, se desglosa en la siguiente tabla:

Porcentaje de aplicación para cálculo de multa	Tiempo transcurrido posterior al cumplimiento del plazo de ejecución de obras
1%	A partir de 1 día hasta 2 años
2%	A partir de 2 años y 1 día hasta 4 años
3%	A partir de 4 años y 1 día hasta 6 años
4%	A partir de 6 años y 1 día hasta 8 años
5%	A partir de 8 años y 1 día

Respecto del texto del artículo, propongo se realicen las siguientes modificaciones:

**“Artículo Innumerado 17.-Del cálculo de la multa.** –Para efectos del cálculo de la multa, la fecha de ingreso de la solicitud para la inspección de obras en la administración zonal respectiva será considerada como la fecha de finalización de obras, para proceder con la elaboración de los informes pertinentes.

El monto de la multa corresponderá al 1% por cada 2 años de fenecido el plazo (con la ampliación de plazo si se hubiere solicitado) del monto según el cronograma valorado de la ejecución de obras, hasta un máximo de 5%, en los siguientes escenarios:

- a) En los casos en los que las Ordenanzas Metropolitanas expedidas establezcan que la multa será el uno por mil por cada día de retraso calculado de las obras no ejecutadas y que la administración zonal no haya recibido notificación del avance de las obras de infraestructura por parte de los copropietarios, o no tenga un registro del avance de las obras de infraestructura que permita realizar el cálculo de la multa sobre las obras no ejecutadas.
- b) En los casos en los que las Ordenanzas Metropolitanas expedidas establezcan multas, pero no el método de cálculo de estas.

Cabe indicar que la multa en ningún caso excederá el 5% del costo total del cronograma valorado de obras.



*En los casos en los que la Ordenanza Metropolitana no establezca multas por incumplimiento del plazo, o en el caso de que no cuenten con un cronograma valorado de avance de obras, la municipalidad no impondrá multa.*

## 1. CONCLUSIÓN

*En el presente informe se detallan los porcentajes establecidos para que las administraciones zonales puedan aplicar multas por incumplimiento de plazos, tomando como base el 1% del monto total del cronograma valorado de obras hasta un techo máximo del 5%”.*

2.19. Mediante memorando No. GADDMQ-DMF-2023-1404-M, de 24 de octubre de 2023, la Ing. Marcia Cecilia Telpis Llivichuzca, Directora Metropolitana Financiera, señala:

*“(…) 2. Me permito manifestar que, sobre la base de lo establecido en el ordenamiento jurídico vigente, una vez analizado en el ámbito de las competencia y atribuciones, se adjunta las observaciones y recomendaciones al “Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del 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”.*

2.20. Mediante oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1498-O, de 27 de octubre de 2023, el Arq. Alfonso Bolívar Guayacundo, Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula tu Barrio, señala:

*“(…) En atención a su Oficio No. GADDMQ-DC-MRAS-2023-0326-O, mediante el cual pone en conocimiento de esta Dirección Ejecutiva, el “Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del 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 remitan las observaciones formuladas por parte de la Unidad Especial Regula tu Barrio, para posterior análisis en la Comisión de Ordenamiento Territorial.*

*Conforme a lo solicitado, adjunto al presente, me permito remitir el Proyecto de Ordenanza con las observaciones realizadas”.*

2.21. Mediante oficio No. GADDMQ-PM-2023-4667-O, de 30 de octubre de 2023, la Srta. Abg. Ana Sofía Reyna Gallegos, Subprocuradora de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, señala:

*“(…) Análisis jurídico*

Revisado el expediente remitido y específicamente comparando el proyecto de ordenanza anexo, con el proyecto de ordenanza que fue materia del informe jurídico emitido por Procuraduría Metropolitana, se observa que se mantiene su estructura y texto, con la incorporación de varias sugerencias formuladas por Procuraduría Metropolitana; por tal razón nos ratificamos en el criterio legal emitido mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-0710-O, de 24 de febrero de 2023, para que la Comisión de Ordenamiento Territorial, de considerarlo pertinente, continúe con el trámite para la aprobación del Proyecto, con las siguientes sugerencias que fueron formuladas en el oficio anteriormente mencionado:

1. En relación a los considerandos, se debería:

a. Suprimir los artículos 436, 440 y 596 del COOTAD y 3686, 3688 y 3689 del Código Municipal, que no tienen relación con la materia del proyecto.

b. Se sugiere que en el caso de referirse a normativa que ha sido eliminada del Código Municipal se haga mención a la ordenanza específica que la contiene.

2. Con relación al articulado del Proyecto, se podría considerar:

a. En el artículo innumerado 11, en el segundo inciso, precisar a qué circunstancia corresponde el período señalado.

b. En el artículo innumerado 13, en el último inciso, se podría sustituir el texto “se aplicarán las medidas penales o administrativas” por “se iniciarán las acciones administrativas o penales”.

c. A partir del artículo innumerado 14 reenumerar los artículos del proyecto.

d. En la disposición general primera, en la primera línea, sustituir la palabra “instituido” por “constituido”.

e. En la disposición general tercera, en la primera línea, corregir la redacción.

f. En la disposición transitoria sexta sería pertinente establecer la fecha del período de gracia al que se refiere.

g. Incorporar una disposición final que establezca la vigencia y publicación de la ordenanza.

El pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana no se refiere a los aspectos de orden técnico, los cuales son, debido a la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generen”.

2.22. Por disposición del señor Concejal Michael Aulestia, Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, la Secretaría General convocó la sesión Ordinaria No. 012 de la comisión en mención, para el 30 de octubre de 2023, en la que se incluyó como primer punto del orden del día el “Conocimiento de los informes emitidos en cumplimiento de las disposiciones dadas durante la mesa de trabajo realizada el 28 de septiembre de 2023, de acuerdo a lo resuelto por la Comisión de Ordenamiento Territorial mediante Resolución SC-ORD-009-COT-01, con la finalidad de tratar las observaciones formuladas sobre el “Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del 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”; y, resolución al respecto”; y, resolvió que, vistos los informes de las dependencias

municipales presentadas luego de la Mesa de Trabajo de Asesores, dispuesta mediante Resolución SC-ORD-009-COT-01; y, conocidas las observaciones de los señores y señoras concejales, se dispone que a través de Secretaría de la Comisión se elabore el informe de comisión para segundo debate, para ser aprobado en la próxima sesión ordinaria de la Comisión de Ordenamiento Territorial.

2.23. Mediante oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-2023-1084-O, de 09 de noviembre de 2023, la Ing. Andrea Elizabeth Pardo, Directora Metropolitana de Catastros, señala:

*“(...) Mediante oficio Nro. GADDMQ-DC-MRAS-2023-0359-O de 27 de octubre de 2023, fui convocada a la sesión Nro. 12 -Ordinaria de la Comisión de Ordenamiento Territorial-, en donde se conoció sobre los informes emitidos en cumplimiento de las disposiciones impartidas por la Comisión de Ordenamiento Territorial, mediante Resolución SC-ORD-009-COT-01, con la finalidad de tratar las observaciones formuladas sobre el “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”. Al respecto manifiesto:*

*En la sesión ordinaria antes citada solicité se me permita hacer observaciones al proyecto de ordenanza en análisis, adjuntando al presente en matriz las mismas, con la finalidad de que sean analizadas y de ser pertinentes acogidas”.*

2.24. Por disposición del señor Concejal Michael Aulestia, Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, la Secretaría General convocó la sesión Ordinaria No. 013 de la comisión en mención, para el 13 de noviembre de 2023, en la que se incluyó como primer punto del orden del día el “Conocimiento, para su tratamiento en segundo debate, del texto final del “Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del 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”, y del proyecto de informe, elaborado por la Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial; y, resolución al respecto”; sin embargo la sesión no se instaló por falta de quórum.

2.25. Mediante oficio No. GADDMQ-DC-IGAA-2023-0282-O, de 13 de noviembre de 2023, el señor concejal Adrián Ibarra, remite “una matriz que contiene observaciones al proyecto de Ordenanza Municipal de Levantamiento de Hipotecas”.

2.26. Por disposición del señor Concejal Michael Aulestia, Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, la Secretaría General convocó la sesión Extraordinaria No. 001 de la comisión en mención, para el 16 de noviembre de 2023, en la que se incluyó como primer punto del orden del día el “Conocimiento de las observaciones al “Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del 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”, contenidas en los siguientes oficios: 1.1. Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-2023-1084-O, suscrito por la Srta. Ing. Andrea Elizabeth Pardo, Directora Metropolitana de Catastros; y, resolución al respecto; y, 1.2. Oficio No. GADDMQ-DC-IGAA-2023-0282-O, suscrito por el señor Adrián Ibarra González, Concejal Metropolitano; y, resolución al respecto”; sesión que fue cancelada por el Presidente de la Comisión.*

2.27. Por disposición del señor Concejal Michael Aulestia, Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, la Secretaría General convocó la sesión Ordinaria No. 014 de la comisión en mención, para el 27 de noviembre de 2023, en la que se incluyó como segundo punto del orden del día el “Conocimiento de las observaciones al “Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del 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”, contenidas en los siguientes oficios: 1.1. Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-2023-1084-O, suscrito por la Srta. Ing. Andrea Elizabeth Pardo, Directora Metropolitana de Catastros; y, resolución al respecto; y, 1.2. Oficio No. GADDMQ-DC-IGAA-2023-0282-O, suscrito por el señor Adrián Ibarra González, Concejal Metropolitano; y, resolución al respecto”; y, resolvió “Convocar una mesa de trabajo que incluya a los asesores de los Concejales miembros de la Comisión de Ordenamiento Territorial, a los funcionarios del despacho del Concejal Adrián Ibarra, a la Dirección Metropolitana de Catastro y demás dependencias municipales involucradas, para el tratamiento de las observaciones formuladas sobre el “Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del 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”, con el fin de que se presente en el plazo de 10 días el borrador de proyecto de Ordenanza con las observaciones procesadas”.

2.28. Mediante oficio No. GADDMQ-DC-IGAA-2023-0318-O, de 28 de noviembre de 2023, el señor concejal Adrián Ibarra, remite observaciones sobre el “Proyecto de ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del 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”.

2.29. Mediante oficios Nos. GADDMQ-DC-MRAS-2023-0416-O y GADDMQ-DC-MRAS-2023-0427-O, de 12 y 16 de diciembre de 2023, respectivamente, el señor concejal Michael Aulestia, Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, convocó una mesa de trabajo y su continuación, para tratar las de observaciones del “Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del 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”.*

2.30. Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2023-5037-O, de 18 de diciembre de 2023, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, por disposición del señor concejal Michael Aulestia, Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, solicitó a la Procuraduría Metropolitana que en el término de 05 (cinco) días, remita para conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial un informe sobre la pertinencia legal de acoger o no la observación formulada mediante memorando No. GADDMQ-AZLD-2023-0363-M, de 28 de julio de 2023, por la Ing. Martha Alexandra García Acebo, Administradora Zonal La Delicia, que señala: *“(…) Por lo expuesto, me permito informar que con oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2021-1182-O, de 11 de marzo de 2021, realizamos el requerimiento a la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, donde solicitamos que la Comisión de Ordenamiento Territorial emita un pronunciamiento sobre los casos, donde los Comités Barriales solicitan la prórroga de plazo para la ejecución de las obras de infraestructura fuera del tiempo contemplado en la Ordenanza de aprobación, por lo que nos encontramos a la espera del pronunciamiento oficial, con la finalidad de continuar con el trámite correspondiente”; y, en caso de que el informe señale que es pertinente acoger la observación señalada en el párrafo anterior, se solicita remitir una propuesta de texto para ser incorporado en el “Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del 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”*

2.31. Por disposición del señor Concejal Michael Aulestia, Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, la Secretaría General convocó la sesión Extraordinaria No. 003 de la comisión en mención, para el 03 de enero de 2024, en la que se incluyó como primer punto del orden del día el *“Conocimiento, para su tratamiento en segundo debate, del texto final, con las observaciones procesadas en las mesas de trabajo, de la Comisión de Ordenamiento Territorial con las diferentes dependencias municipales, del “Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del 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”; y, resolución al respecto”.*

2.32. Mediante oficio No. GADDMQ-PM-2024-0031-O, de 03 de enero de 2024, la Abg. Ana Sofía Reyna Gallegos, Subprocuradora de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, remitió el informe requerido mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2023-5037-O, de 18 de diciembre de 2023, mismo que en la parte pertinente señala:

***“(…) Análisis y criterio jurídico***

*En atención al Requerimiento y con sustento en el fundamento normativo citado se*

establece lo siguiente:

1. La Ordenanza No. 147 sancionada el 09 de diciembre de 2016 estableció el régimen aplicable para la declaratoria de interés social de los asentamientos humanos de hecho y consolidados (AHHC) y su proceso integral de regularización.

El proceso integral de regularización de los AHHC está conformado por tres etapas que son: (i) regularización; (ii) titularización individual de lotes; y, desarrollo de infraestructura.

El desarrollo de infraestructura tiene relación a la dotación de obras de infraestructura al asentamiento regularizado.

La ejecución de las obras en la mayoría de AHHC tiene plazos determinados para su ejecución cuyo incumplimiento produce la aplicación de multas.

2. En este contexto, es necesario precisar que la solicitud para ampliación de plazos para ejecución de obras es una posibilidad que tienen los propietarios del AHHC, con el propósito de ejecutar las obras en su totalidad y evitar la imposición de multas.

Sin embargo, conforme la solicitud planteada, la posibilidad de ampliar plazos vencidos generaría inseguridad jurídica respecto a los efectos jurídicos que generó el incumplimiento, al cálculo del tiempo de incumplimiento; y, en consecuencia, la aplicación del régimen de multas. Adicionalmente, podría implicar el ajuste del cronograma valorado de obras, lo que conllevaría una reforma individual de cada una de las ordenanzas con las que se aprobaron los AHHC.

En este contexto, considero pertinente una propuesta que otorgue en forma general un plazo prudencial para que se les permita a los AHHC la entrega de las obras de infraestructura sin perjuicio de la aplicación de las multas por su incumplimiento, en los siguientes términos:

*“Disposición Transitoria.- Se otorga el plazo de .... años para que los AHHC entreguen las obras de infraestructura conforme lo establecido en las ordenanzas y planos aprobados para cada uno de los AHHC, sin perjuicio de la aplicación del régimen jurídico establecido en la presente Ordenanza.”*

2.33. Durante la sesión Extraordinaria No. 003 de la comisión en mención, para el 03 de enero de 2024, en la que se incluyó como primer punto del orden del día el “Conocimiento, para su tratamiento en segundo debate, del texto final, con las observaciones procesadas en las mesas de trabajo, de la Comisión de Ordenamiento Territorial con las diferentes dependencias municipales, del “Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del 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”; y, resolución al respecto”; la comisión de Ordenamiento Territorial resolvió dar por conocido el borrador final del “Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del 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”, con las observaciones procesadas en las mesas de trabajo de la Comisión de Ordenamiento Territorial, por las dependencias municipales y en la presente sesión por los señores Concejales Metropolitanos Blanca Paucar y Juan Báez; y, se dispone que, a través de Secretaría, se elabore el Informe de Comisión para conocimiento de la misma en la siguiente sesión, con la finalidad que se sea aprobado y pase a conocimiento en segundo debate en el Concejo Metropolitano.

2.34. Mediante oficio No. GADDMQ-DC-IGAA-2024-0004-O, de 03 de enero de 2024, el señor Concejal Adrián Ibarra, remite las siguientes observaciones, sobre el proyecto de Ordenanza:

*“(…) Refórmese el CAPÍTULO VII HABILITACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN SECCIÓN I DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO SUBPARÁGRAFO II DE LA URBANIZACIÓN, inciso cuarto del artículo 2557, por el siguiente:*

*“La construcción de las obras de urbanización (infraestructura, vías, áreas verdes y comunitarias) y las obras de mitigación de riesgos, será de responsabilidad del propietario (persona natural o jurídica). En el caso de Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, la construcción de obras de urbanización, podrán ejecutarse mediante financiamiento bajo la modalidad de gestión pública y/o compartida, para el segundo caso se suscribirá un convenio de gestión de obra entre el propietario (persona natural o jurídica) con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.”.*

*Incorpórese como inciso segundo del artículo Innumerado 15.- Del cálculo de la multa, el siguiente texto: “Para efectos del cálculo de la multa, en los casos en que el administrado hubiere finalizado las obras y no hubieren ingresado la solicitud para la inspección de las mismas, por caso fortuito o fuerza mayor, el propietario (persona natural o jurídica), podrá presentar una declaración juramentada, por la cual manifieste bajo su responsabilidad, la fecha en la que se culminó las obras.”.*

2.35. Mediante oficio No. GADDMQ-DC-BMPP-2024-0005-O, de 03 de enero de 2024, la señora concejala Blanca Paucar, remite las siguientes observaciones, sobre el proyecto de Ordenanza:

*“(…) Adicionalmente a las observaciones de forma que manifesté en la Comisión de Ordenamiento, me permito emitir observaciones adicionales, las cuales solicito sean incorporadas en el proyecto de ordenanza en mención, por ser de suma importancia para todos los asentamiento humano de hecho y consolidados, los mismos que por diferentes*



*circunstancias no han logrado culminar la ejecución de las obras civiles y de infraestructura en un 100%, por lo que el cálculo de la multa por incumplimiento de ejecución de obras, se debería calcular por el faltante de las obras y no por su totalidad, porque se estaría cobrando una multa por las obras ya realizadas.*

*Por lo expuesto sugiero:*

*1. Que en el Artículo Innumerado 13.- Del cálculo de la multa, segundo inciso diga lo siguiente:*

*El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al 1% del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Dichos valores serán cobrados vía coactiva.*

*Adicionalmente, solicito la eliminación del inciso 3, por no tener relación con los asentamientos regularizados anteriormente.*

*2. La eliminación de la disposición transitoria cuarta debido a que establece un mecanismo de cobro a los asentamientos que no cuentan con un cronograma de obras, sin embargo, en el artículo Innumerado 13 indica en su último inciso que no se impondrá multa en esos casos, existiendo una contradicción”.*

2.36. Mediante oficio No. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0030-O, de 09 de enero de 2024, la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula tu Barrio, remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del Ordenamiento Territorial del Código Municipal, que agrega procedimientos de post-regularización y levantamiento de hipotecas en Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidado y Urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, 2. Matriz de cambios del Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del Ordenamiento Territorial del Código Municipal, que agrega procedimientos de post-regularización y levantamiento de hipotecas en asentamientos humanos de hecho y Consolidado y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo en el Distrito Metropolitano de Quito.

2.37. Mediante oficio No. GADDMQ-DC-IGAA-2024-0032-O, de 11 de enero de 2024, el señor Concejal Adrián Ibarra, remite las siguientes observaciones, sobre el proyecto de Ordenanza:

*“(…) Como se indicó, dentro de las propuestas, se pretende incorporar un inciso dentro del artículo innumerado, relacionado con el cálculo de la multa, el siguiente texto:*

*“Para efectos del cálculo de la multa, en los casos en que el administrado hubiere finalizado las obras y no hubieren ingresado la solicitud para la inspección de las mismas, por caso fortuito o fuerza mayor, el propietario (persona natural o jurídica),*



*podrá presentar una declaración juramentada, por la cual manifieste bajo su responsabilidad, la fecha en la que se culminó las obras.”.*

*Este artículo se propone, debido a que se pueden presentar casos en los que, las y los ciudadanos por situaciones ajenas a su voluntad (caso fortuito o fuerza mayor), no ingresaron la solicitud para la inspección de obras, la cual es considerada como la fecha de finalización de obras, lo que implicaría la imposición de multas.*

*Se considera pertinente que, el administrado presente una declaración juramentada, bajo su responsabilidad, en la que indique la fecha en la que culminaron las obras, siempre y cuando, esta omisión sea atribuible a situaciones imprevistas que no se pudieron prever, de acuerdo a lo establecido en el artículo 30 del Código Civil: “Se llama fuerza mayor o caso fortuito, el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc”.*

*La siguiente propuesta es incluir una disposición reformativa:*

*Refórmese el CAPÍTULO VII HABILITACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN SECCIÓN I DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO SUBPARÁGRAFO II DE LA URBANIZACIÓN, inciso cuarto del artículo 2557, por el siguiente:*

*“La construcción de las obras de urbanización (infraestructura, vías, áreas verdes y comunitarias) y las obras de mitigación de riesgos, será de responsabilidad del propietario (persona natural o jurídica). En el caso de Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, la construcción de obras de urbanización, podrán ejecutarse mediante financiamiento bajo la modalidad de gestión pública y/o compartida, para el segundo caso se suscribirá un convenio de gestión de obra entre el propietario (persona natural o jurídica) con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.”.*

*En virtud de lo expuesto, solicito que por su digno intermedio se ponga en conocimiento de los miembros de la Comisión de Ordenamiento Territorial, la presente insistencia, a fin de que las propuestas de articulado señaladas en el oficio Nro. GADDMQ-DC-IGAA-2024-0004-O de 03 de enero del 2024 y ratificadas en el presente documento, sean incorporadas en el proyecto normativo, previo a que el informe de segundo debate sea puesto en conocimiento del Pleno del Concejo Metropolitano”.*

2.38. Mediante oficio No. GADDMQ-DC-BMPP-2024-0035-O, de 11 de enero de 2024, la señora concejala Blanca Paucar, remite las siguientes observaciones, sobre el proyecto de Ordenanza:

*“(…) en base a la revisión del Proyecto de la Ordenanza en mención, me permito emitir las siguientes observaciones, las mismas que solicito sean incorporadas por ser de gran importancia dentro de este cuerpo normativo:*

*1. Solicito nuevamente se considere que la multa del 1% no se cobre por la totalidad de las obras ya que se estaría cobrando una multa hasta por las obras ya ejecutadas y eso no es correcto, por lo tanto, solicito que en el Artículo Innumerado 13.- Del cálculo de la multa, segundo inciso diga lo siguiente:*

*El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al 1% del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Dichos valores serán cobrados vía coactiva.*

*2. En la disposición transitoria cuarta dice:*

*“CUARTA.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, 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 legal a través de un documento público debidamente notariado, teniendo para el efecto el término de 60 días.”*

*Sin embargo, considero que el tiempo que se les otorga al representante de los asentamientos es muy corto y no*

*lograrán presentar a tiempo las solicitudes, tomando en cuenta que actualmente existen un número significativo de asentamientos que se encuentran sin entregar las obras ejecutadas, por lo indicado solicito eliminar esta disposición transitoria cuarta e incorporar este tema en el Artículo Innumerado 13.- Del cálculo de la multa, como inciso tercero de la siguiente manera:*

*En el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo que tengan culminadas las obras correspondientes conforme a lo señalado en la Ordenanza Metropolitana de su aprobación, y no hayan ingresado la solicitud por caso de fuerza mayor o fortuito, el representante legal podrá presentar una declaración juramentada donde manifieste bajo su responsabilidad la fecha de terminación de las obras, a través de un documento público debidamente notariado.*

*3. en el Artículo Innumerado 14.- Levantamiento de hipotecas en su primer inciso menciona:*

*“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 según corresponda conforme los lineamientos que se dicten para el efecto por la entidad correspondiente.”*

*Al respecto considero que se debería establecer un tiempo para que La Secretaría General de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación, a través de las administraciones zonales elaboren los lineamientos para el levantamiento de hipotecas considerando agilidad y reducción de tiempo del trámite, por lo indicado sugiero incorporar con disposición transitoria lo siguiente:*

*En el término de 15 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, se dispone que La Secretaría General de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación elabore los lineamientos para el trámite de levantamiento de hipotecas.”*

2.39. Mediante oficio No. GADDMQ-SGCTGY-2024-0013-O, de 11 de enero de 2024, la Mgs. Carina Isabel Vance Mafla, Secretaria de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación, señala:

*“(…) se ha constatado que no se ha incluido los textos propuestos por el concejal Adrián Ibarra, enviados a través de oficio Nro. GADDMQ-DC-IGAA-2024-0004-O de 03 de enero de 2024, en el que se expuso lo siguiente:*

*“(…) Refórmese el CAPÍTULO VII HABILITACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN SECCIÓN I DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO SUBPARÁGRAFO II DE LA URBANIZACIÓN, inciso cuarto del artículo 2557, por el siguiente: ‘La construcción de las obras de urbanización (infraestructura, vías, áreas verdes y comunitarias) y las obras de mitigación de riesgos, será de responsabilidad del propietario (persona natural o jurídica). En el caso de Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, la construcción de obras de urbanización, podrán ejecutarse mediante financiamiento bajo la modalidad de gestión pública y/o compartida, para el segundo caso se suscribirá un convenio de gestión de obra entre el propietario (persona natural o jurídica) con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.’*

*Incorpórese como inciso segundo del artículo Innumerado 15.- Del cálculo de la multa, el siguiente texto: ‘Para efectos del cálculo de la multa, en los casos en que el inspección de las mismas, por caso fortuito o fuerza mayor, el propietario (persona natural o jurídica), podrá presentar una declaración juramentada, por la cual manifieste bajo su responsabilidad, la fecha en la que se culminó las obras. (...)’*

*Con este antecedente solicito gentilmente se realicen las gestiones correspondientes para que estos textos formen parte del texto del proyecto de ordenanza en ciernes, atentas las siguientes consideraciones de orden técnico-jurídico:*

*a. Respecto del inciso a ser incorporado en el artículo innumerado relacionado con el cálculo de la multa y la posibilidad de que los administrados presenten una declaración juramentada sobre la fecha de terminación de las obras, es preciso mencionar que en la exposición de motivos y considerandos del proyecto de Ordenanza, consta que para 202*



*de 536 predios en asentamientos humanos de hecho consolidados, ha vencido el plazo para ejecución de obras, y "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 término para la ejecución de obras que se refieren en las ordenanzas de regularización u otro instrumento, como condición para su reconocimiento legal (...) en algunos casos no tienen parámetros valorativos validados por entidades municipales (EPMMP) o no cuentan con los mismos, lo que imposibilita definir su cumplimiento" (énfasis añadido). En este contexto, tornándose técnicamente imposible a la fecha determinar con absoluta fiabilidad mediante estudios técnicos la fecha de culminación de dichas obras, resulta pertinente aceptar como fecha de culminación de obras, aquella referida por los mismos administrados a través de una declaración juramentada, considerando la aplicación del principio de buena fe reconocido en el Código Orgánico Administrativo.*

*Sobre este particular, es pertinente señalar que la incorporación del inciso propuesto, implicaría una duplicación con el texto de la disposición transitoria cuarta prevista en el proyecto de Ordenanza, por lo que de aceptarse la inclusión del inciso de la referencia, se recomienda eliminar la disposición transitoria en ciernes.*

*b. En relación a la propuesta de reforma del inciso cuarto del Art. 2557, a fin de que se incorpore la posibilidad de que "(...) En el caso de Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, la construcción de obras de urbanización, podrán ejecutarse mediante financiamiento bajo la modalidad de gestión pública y/o compartida, para el segundo caso se suscribirá un convenio de gestión de obra entre el propietario (persona natural o jurídica) con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito."; debe considerarse que dicha propuesta es concordante con las posibilidades de financiamiento de obras para los sistemas públicos de soporte para asentamientos humanos de hecho consolidados, conforme a lo previsto en el Art. 2530 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que expresamente permite que tales obras se financien por gestión pública; por gestión privada o por gestión compartida, caso en el cual se debe firmar un convenio de gestión entre las partes."*

2.40. Durante la sesión Extraordinaria No. 004, realizada el 11 de enero de 2024, la Comisión de Ordenamiento Territorial durante el tratamiento del segundo punto del orden del día sobre el "Conocimiento del Informe de Comisión para segundo debate del Concejo Metropolitano, a cargo de la Secretaría de la Comisión, del 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 EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADO Y URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"; y, resolución al respecto", analizó las observaciones formuladas por los miembros del Concejo Metropolitano, los Concejales Miembros de la Comisión de Ordenamiento Territorial y las dependencias municipales



y aprobó el Informe de la Comisión No. IC-O-COT-2024-001, para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca y apruebe en Segundo Debate el 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 EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADO Y URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”, salvo mejor criterio de los miembros del Concejo Metropolitano de Quito”.

### 3. BASE NORMATIVA

#### **Constitución de la República del Ecuador**

*“Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.*

*Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”*

*“Art. 266.- 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”*

#### **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)**

*“Art. 7.-Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.*

*El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.*

*Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente.*

*Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley.”*

**“Art. 84.- Funciones.-** Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano:

*... c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”*

**“Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.-** Al Concejo Metropolitano le corresponde: “a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”, “d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”; y, v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.

**“Art. 88.-Atribuciones de los Concejales o Concejales Metropolitanas.-** Los concejales o concejalas metropolitanas serán responsables ante la ciudadanía y las autoridades competentes de sus acciones y omisiones en el cumplimiento de sus atribuciones, estarán obligados a rendir cuentas a sus mandantes y gozarán de fuero de corte provincial. Tienen las siguientes atribuciones:

- a) La intervención con voz y voto en las sesiones y deliberaciones del concejo metropolitano;
- b) La presentación de proyectos de ordenanzas distritales, en el ámbito de competencia del gobierno del distrito metropolitano autónomo;
- c) La intervención ante el consejo metropolitano de planificación y en las comisiones, delegaciones y representaciones que designe el concejo metropolitano autónomo; y,
- d) La fiscalización de la gestión del Alcalde Metropolitano de conformidad con este Código y la ley.”

**“Art. 323.- Aprobación de otros actos normativos.-** El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello”.

**“Art. 326.- Conformación.-** Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones”.

**“Art. 569.- 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.

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”.

**“Art. 440.- 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”.

**“Art. 596.- 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 sin, R.O. 166-S, 21-1-2014).- 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 poseesionarias, 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”.

## **Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito**

**“Art 31.-** Los deberes y atribuciones de las comisiones del Concejo Metropolitano son las determinadas en la normativa nacional y metropolitana vigente dentro de su ámbito de acción correspondiente, detallado a continuación: (...) d) Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación: Estudiar e informar al Concejo Metropolitano de Quito sobre el



*proyecto de presupuesto para cada ejercicio económico anual, así como de sus reformas y liquidación, dentro de los plazos previstos en la ley. Esta comisión a su vez conocerá y estudiará los proyectos normativos relacionados con la regulación y recaudación de impuestos, tasas y contribuciones; dará seguimiento e informará al Concejo sobre las finanzas del Municipio y de sus empresas; y sobre la contratación de empréstitos internos y externos”.*

*“Artículo 67.16.- Expedientes e informes. - Los proyectos de informe de los proyectos de ordenanzas o resoluciones serán elaborados por la Secretaría General del Concejo, por solicitud del presidente o presidenta de la comisión y se deberán adjuntar a la convocatoria de sesión, para su correspondiente revisión, inclusión de observaciones, aprobación y suscripción.*

*Una vez aprobado, las concejalas y concejales no podrán retener un expediente o informe para su suscripción por más de 48 horas, salvo fuerza mayor debidamente comprobada y justificada ante el presidente o presidenta de la comisión.*

*En caso de presentarse informe de minoría, este deberá ser redactado por el o los proponentes del informe y una vez suscrito, será puesto en conocimiento de la Secretaría del Concejo”.*

*“Artículo 67.17.- Contenido de los informes.- Los informes contendrán el nombre de la comisión, fecha, miembros de la comisión, objeto, el detalle de los antecedentes, la relación cronológica de los hechos, el fundamento jurídico y técnico, resumen de las observaciones presentadas por las y los concejales y por la ciudadanía, análisis y razonamiento realizado por los miembros de la comisión, las recomendaciones y conclusiones, resolución y certificación de la votación, nombre y firma de las y los concejalas que suscriben el informe, que servirán de base para que el Concejo o el alcalde o alcaldesa tomen una decisión”.*

#### 4. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO

En la sesión No. 004 Extraordinaria de la Comisión de Ordenamiento Territorial, durante el segundo punto del orden del día sobre el “Conocimiento del Informe de Comisión para segundo debate del Concejo Metropolitano, a cargo de la Secretaría de la Comisión, del 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 EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADO Y URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”; y, resolución al respecto”; analizó el proyecto de ordenanza elaborado por la Unidad Especial Regula Tu Barrio, enviado a la Comisión de Ordenamiento Territorial mediante oficio No. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0030-O, con el procesamiento de las observaciones formuladas por los miembros del Concejo Metropolitano durante el primer debate del



proyecto de ordenanza, por los señores Concejales Miembros de la Comisión, por las dependencias municipales, en las mesas de trabajo convocadas por el señor Concejel Michael Aulestia, Presidente de la Comisión mediante oficios Nos. GADDMQ-DC-MRAS-2023-0416-O y GADDMQ-DC-MRAS-2023-0427-O, de 12 y 16 de diciembre de 2023, y en las sesiones ordinarias y extraordinarias convocadas para el efecto; y procesó de manera individual las observaciones remitidas a la comisión de manera oficial el 11 de enero de 2024, que se detallan a continuación:

**Oficio No. GADDMQ-DC-IGAA-2024-0032-O, de 11 de enero de 2024, el señor Concejel Adrián Ibarra:**

*"(...) Como se indicó, dentro de las propuestas, se pretende incorporar un inciso dentro del artículo innumerado, relacionado con el cálculo de la multa, el siguiente texto:*

*"Para efectos del cálculo de la multa, en los casos en que el administrado hubiere finalizado las obras y no hubieren ingresado la solicitud para la inspección de las mismas, por caso fortuito o fuerza mayor, el propietario (persona natural o jurídica), podrá presentar una declaración juramentada, por la cual manifieste bajo su responsabilidad, la fecha en la que se culminó las obras."*

*Este artículo se propone, debido a que se pueden presentar casos en los que, las y los ciudadanos por situaciones ajenas a su voluntad (caso fortuito o fuerza mayor), no ingresaron la solicitud para la inspección de obras, la cual es considerada como la fecha de finalización de obras, lo que implicaría la imposición de multas.*

*Se considera pertinente que, el administrado presente una declaración juramentada, bajo su responsabilidad, en la que indique la fecha en la que culminaron las obras, siempre y cuando, esta omisión sea atribuible a situaciones imprevistas que no se pudieron prever, de acuerdo a lo establecido en el artículo 30 del Código Civil: "Se llama fuerza mayor o caso fortuito, el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc".*

*La siguiente propuesta es incluir una disposición reformativa:*

*Refórmese el CAPÍTULO VII HABILITACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN SECCIÓN I DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO SUBPARÁGRAFO II DE LA URBANIZACIÓN, inciso cuarto del artículo 2557, por el siguiente:*

*"La construcción de las obras de urbanización (infraestructura, vías, áreas verdes y comunitarias) y las obras de mitigación de riesgos, será de responsabilidad del propietario (persona natural o jurídica). En el caso de Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, la construcción de obras de urbanización, podrán ejecutarse*

*mediante financiamiento bajo la modalidad de gestión pública y/o compartida, para el segundo caso se suscribirá un convenio de gestión de obra entre el propietario (persona natural o jurídica) con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.”.*

*En virtud de lo expuesto, solicito que por su digno intermedio se ponga en conocimiento de los miembros de la Comisión de Ordenamiento Territorial, la presente insistencia, a fin de que las propuestas de articulado señaladas en el oficio Nro. GADDMQ-DC-IGAA-2024-0004-O de 03 de enero del 2024 y ratificadas en el presente documento, sean incorporadas en el proyecto normativo, previo a que el informe de segundo debate sea puesto en conocimiento del Pleno del Concejo Metropolitano”.*

**Oficio No. GADDMQ-DC-BMPP-2024-0035-O, de 11 de enero de 2024, la señora concejala Blanca Paucar:**

*1. Solicito nuevamente se considere que la multa del 1% no se cobre por la totalidad de las obras ya que se estaría cobrando una multa hasta por las obras ya ejecutadas y eso no es correcto, por lo tanto, solicito que en el Artículo Innumerado 13.- Del cálculo de la multa, segundo inciso diga lo siguiente:*

*El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al 1% del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Dichos valores serán cobrados vía coactiva.*

*2. En la disposición transitoria cuarta dice:*

*“CUARTA.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, 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 legal a través de un documento público debidamente notariado, teniendo para el efecto el término de 60 días.”*

*Sin embargo, considero que el tiempo que se les otorga al representante de los asentamientos es muy corto y no*

*lograrán presentar a tiempo las solicitudes, tomando en cuenta que actualmente existen un número significativo de asentamientos que se encuentran sin entregar las obras ejecutadas, por lo indicado solicito eliminar esta disposición transitoria cuarta e incorporar este tema en el Artículo Innumerado 13.- Del cálculo de la multa, como inciso tercero de la siguiente manera:*

*En el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo que tengan culminadas las obras correspondientes*

conforme a lo señalado en la Ordenanza Metropolitana de su aprobación, y no hayan ingresado la solicitud por caso de fuerza mayor o fortuito, el representante legal podrá presentar una declaración juramentada donde manifieste bajo su responsabilidad la fecha de terminación de las obras, a través de un documento público debidamente notariado.

3. en el Artículo Innumerado 14.- Levantamiento de hipotecas en su primer inciso menciona:

*“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 según corresponda conforme los lineamientos que se dicten para el efecto por la entidad correspondiente.”*

*Al respecto considero que se debería establecer un tiempo para que La Secretaría General de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación, a través de las administraciones zonales elaboren los lineamientos para el levantamiento de hipotecas considerando agilidad y reducción de tiempo del trámite, por lo indicado sugiero incorporar con disposición transitoria lo siguiente:*

*En el término de 15 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, se dispone que La Secretaría General de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación elabore los lineamientos para el trámite de levantamiento de hipotecas.”*

**Oficio No. GADDMQ-SGCTGY-2024-0013-O, de 11 de enero de 2024, la Mgs. Carina Isabel Vance Mafla, Secretaria de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación:**

*“(…) se ha constatado que no se ha incluido los textos propuestos por el concejal Adrián Ibarra, enviados a través de oficio Nro. GADDMQ-DC-IGAA-2024-0004-O de 03 de enero de 2024, en el que se expuso lo siguiente:*

*“(…) Refórmese el CAPÍTULO VII HABILITACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN SECCIÓN I DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO SUBPARÁGRAFO II DE LA URBANIZACIÓN, inciso cuarto del artículo 2557, por el siguiente: ‘La construcción de las obras de urbanización (infraestructura, vías, áreas verdes y comunitarias) y las obras de mitigación de riesgos, será de responsabilidad del propietario (persona natural o jurídica). En el caso de Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, la construcción de obras de urbanización, podrán ejecutarse mediante financiamiento bajo la modalidad de gestión pública y/o compartida, para el segundo caso se suscribirá un convenio de gestión de obra entre el propietario (persona natural o jurídica) con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.’*



*Incorpórese como inciso segundo del artículo Innumerado 15.- Del cálculo de la multa, el siguiente texto: 'Para efectos del cálculo de la multa, en los casos en que el inspección de las mismas, por caso fortuito o fuerza mayor, el propietario (persona natural o jurídica), podrá presentar una declaración juramentada, por la cual manifieste bajo su responsabilidad, la fecha en la que se culminó las obras. (...)'*

*Con este antecedente solicito gentilmente se realicen las gestiones correspondientes para que estos textos formen parte del texto del proyecto de ordenanza en ciernes, atentas las siguientes consideraciones de orden técnico-jurídico:*

*a. Respecto del inciso a ser incorporado en el artículo innumerado relacionado con el cálculo de la multa y la posibilidad de que los administrados presenten una declaración juramentada sobre la fecha de terminación de las obras, es preciso mencionar que en la exposición de motivos y considerandos del proyecto de Ordenanza, consta que para 202 de 536 predios en asentamientos humanos de hecho consolidados, ha vencido el plazo para ejecución de obras, y "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 término para la ejecución de obras que se refieren en las ordenanzas de regularización u otro instrumento, como condición para su reconocimiento legal (...) en algunos casos no tienen parámetros valorativos validados por entidades municipales (EPMOP) o no cuentan con los mismos, lo que imposibilita definir su cumplimiento" (énfasis añadido). En este contexto, tornándose técnicamente imposible a la fecha determinar con absoluta fiabilidad mediante estudios técnicos la fecha de culminación de dichas obras, resulta pertinente aceptar como fecha de culminación de obras, aquella referida por los mismos administrados a través de una declaración juramentada, considerando la aplicación del principio de buena fe reconocido en el Código Orgánico Administrativo.*

*Sobre este particular, es pertinente señalar que la incorporación del inciso propuesto, implicaría una duplicación con el texto de la disposición transitoria cuarta prevista en el proyecto de Ordenanza, por lo que de aceptarse la inclusión del inciso de la referencia, se recomienda eliminar la disposición transitoria en ciernes.*

*b. En relación a la propuesta de reforma del inciso cuarto del Art. 2557, a fin de que se incorpore la posibilidad de que "(...) En el caso de Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, la construcción de obras de urbanización, podrán ejecutarse mediante financiamiento bajo la modalidad de gestión pública y/o compartida, para el segundo caso se suscribirá un convenio de gestión de obra entre el propietario (persona natural o jurídica) con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito."; debe considerarse que dicha propuesta es concordante con las posibilidades de financiamiento de obras para los sistemas públicos de soporte para asentamientos humanos de hecho consolidados, conforme a lo previsto en el Art. 2530 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que expresamente permite que tales obras se financien*



*por gestión pública; por gestión privada o por gestión compartida, caso en el cual se debe firmar un convenio de gestión entre las partes."*

## 5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En el marco de sus competencias, la Comisión de Ordenamiento Territorial una vez revisado el expediente con los informes técnicos y jurídicos que conforman el mismo, y analizadas las observaciones formuladas durante el primer debate por los miembros del Concejo Metropolitano de Quito, por las dependencias municipales correspondientes y por los miembros de la Comisión durante las mesas de trabajo y las sesiones convocadas para el análisis del proyecto de ordenanza, incluida la presente, considera necesario emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca y apruebe en segundo debate el proyecto de *"Ordenanza Metropolitana Reformatoria al Libro IV.7 Del Ordenamiento Territorial del Código Municipal, que agrega procedimientos de post-regularización y levantamiento de hipotecas en asentamientos humanos de hecho y consolidado y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo en el Distrito Metropolitano de Quito"*.

Esta Comisión, no se pronuncia respecto del contenido de la documentación en lo que refiere a cuestiones de orden técnico, los mismos que son de exclusiva responsabilidad de las unidades correspondientes y de los servidores que suscriben tales documentos.

El presente informe es emitido en el marco de las competencias de esta Comisión, de conformidad a lo establecido en el artículo 31 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

## 6. DICTAMEN DE LA COMISIÓN

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión No. 004 Extraordinaria, realizada el 11 de enero de 2024, luego de analizar la documentación que reposa en el expediente y el texto del proyecto de ordenanza, resuelve:

*"Aprobar el Informe de la Comisión No. IC-O-COT-2024-001, para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca y apruebe en Segundo Debate el 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 EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADO Y URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**"*, salvo mejor criterio de los miembros del

Concejo Metropolitano de Quito"; para lo cual se acompaña también el texto final aprobado del proyecto de Ordenanza.

## 7. PONENTE DEL INFORME

El Presidente y Miembro de la Comisión de Ordenamiento Territorial, Concejal Michael Aulestia, será el ponente del presente Informe de la Comisión, durante el desarrollo del Segundo Debate.

## 8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME

Las y los integrantes de la Comisión de Ordenamiento Territorial, abajo firmantes aprueban el día jueves, 11 de enero de 2024, el Informe de la Comisión con sus anexos, suscribiendo el presente documento, en los términos establecidos en el mismo.



Firmado electrónicamente por:  
MICHAEL ROMEO  
AULESTIA SALAZAR

**Michael Aulestia**

**Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial**



Firmado electrónicamente por:  
BLANCA MARIA PAUCAR  
PAUCAR

**Blanca Paucar**

**Integrante de la Comisión de Ordenamiento Territorial**



Firmado electrónicamente por:  
DARIO JAVIER  
CAHUEÑAS APUNTE

**Darío Cahueñas**

**Integrante de la Comisión de Ordenamiento Territorial**

## COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

En mi calidad de delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial, me permito certificar lo siguiente:

### CERTIFICACIÓN DE LA VOTACIÓN:

Que el presente Informe de Comisión fue debatido y aprobado en la sesión Extraordinaria No. 004 realizada el 11 de enero de 2024, en el pleno de la Comisión de Ordenamiento Territorial, con la votación de las y los siguientes Concejales: Michael Aulestia, Analía Ledesma, Juan Báez, Blanca Paucar, Darío Cahueñas; con la siguiente votación: **AFIRMATIVOS:** Michael Aulestia, Darío Cahueñas, Blanca Paucar (3). **NEGATIVOS:** CERO (0). **ABSTENCIONES:** CERO (0). **BLANCOS:** CERO (0). **CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN:** Juan Báez, Analía Ledesma (0).

No.	CONCEJAL(A)	AFIRMATIVOS	NEGATIVOS	ABSTENCIONES	BLANCOS
1	Michael Aulestia	1	----	----	----
2	Analía Ledesma	---	----	----	----
3	Juan Báez	---	----	----	----
4	Blanca Paucar	1	----	----	----
5	Darío Cahueñas	1	----	----	----
	<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Quito D.M., 12 de enero de 2024.



Firmado electrónicamente por:  
**MARISELA CALENO**  
QUINTE

**Marisela Caleño Quinte**

**Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la  
Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial**