**TÍTULO II**

**PROCESOS INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS**

**Artículo IV.7.27.- Objeto.-** El objeto del presente Título es establecer los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social de ser el caso para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para este efecto, de conformidad con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Ocupación del Suelo, planes especiales, planes parciales y demás disposiciones de regularización expedidas por el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo IV.7.28.- Ámbito de aplicación.-** El presente Título rige en el ámbito territorial del Distrito Metropolitano de Quito para asentamientos humanos de hecho y consolidados, no regularizados, que se encuentren con una ocupación informal del suelo y que cumplan con los requisitos y condiciones previstas en el presente Título.

**Artículo IV.7.29.- Definiciones.-** Con el propósito de homogeneizar el entendimiento y la aplicación del presente Título, se establecen las siguientes definiciones:

**Asentamiento humano de hecho.-** Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

**Áreas verdes.-** Son espacios que pertenecen al macrolote, pero por efecto del proceso de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado serán transferidos al dominio del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y destinados para a la recreación.

**Barrio.-** Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social de la ciudad, que devienen en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

**Barrios de interés social.-** Son los asentamientos humanos que cumplen con las condiciones para ser declarados de interés social.

**Ciudad.-** Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

**Colindante.-** Son lotes adyacentes que están ubicados uno junto al otro y tienen linderos comunes.

**Consolidación.-** Porcentaje de ocupación existente en un predio que resulta de dividir el número de lotes con edificaciones existentes para el número de lotes propuestos entre los copropietarios.

**Copropiedad.-** Para efectos del presente Título se entenderá como copropiedad al bien inmueble o lote de terreno que se encuentra en propiedad de varias personas.

**Declaración juramentada.-** Manifestación de voluntad realizada por una o varias personas, bajo juramento, con las solemnidades establecidas por la ley.

**Desarrollo urbano.-** Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

**Equipamiento.-** Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales, de educación o salud, complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

**Fraccionamiento.-** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y ocupación de suelo.

**Obras de Infraestructura.-** Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas, necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

**Inmueble proindiviso.-** Inmueble sin dividir, cuando el todo, constituido por un bien o una masa patrimonial, corresponde sin partes específicas determinadas a dos o más personas.

**Lindero.-** Es el limite definido legalmente entre la propiedad pública, comunal o privada con otra.

**Franjas de protección.-** Son las áreas que se encuentran dentro de los radios de influencia de la actuación de los cuerpos de agua en general, ríos, quebradas, rellenos de quebradas, acueductos, poliductos, rellenos sanitarios, redes de alta tensión canales, colectores, líneas férreas, y otras áreas de protección especial que puedan afectar la calidad de vida, seguridad y salud de los habitantes.

**Planeamiento urbanístico.-**. Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

**Regularización integral.-** Es el conjunto de procesos y procedimientos tendientes a reconocer y aprobar el fraccionamiento del o los predios donde se ubica los asentamientos humanos de hechos y consolidado, gestionando la titularización individual y el desarrollo de infraestructura.

**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 de hecho y consolidados. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía eléctrica, agua potable, 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.

**Zonas de protección ecológica.-** Son zonas determinadas dentro de un territorio que presentan características ecológicas, las cuales deben ser conservadas por existencia de especies endémicas u otros.

**Zonas de riesgo.-** Son zonas vulnerables que se encuentran expuestas a amenazas naturales o antrópicos (hechos por el ser humano) que pueden afectar no solo los diversos usos del lugar si no a la integridad y vida humana.

**Declaración de Interés Social.-** Declaración de la autoridad competente dentro de un proceso de regularización y fraccionamiento de un asentamiento humano de hecho y consolidado, que conlleva la instauración de beneficios determinado en la presente ordenanza y la Ley, por la situación social, técnica y legal.

**Socios.-** Miembro de una organización, social, cooperativista o de cualquier índole, que se presenta a un proceso de regularización de un asentamiento humano de hecho y consolidado.

**Zonas de riesgo no mitigable:** Son aquellos sectores en donde por sus características de amenaza y vulnerabilidad, existe una alta probabilidad de que se presenten pérdidas de vidas humanas, bienes e infraestructura. La mitigación no es viable por condiciones técnicas, económicas y sociales.

**Vulnerabilidad. -** Las características y las circunstancias de una comunidad, sistema o bien que los hacen susceptibles a los efectos dañinos de una amenaza.

**Amenaza.** - Corresponde al peligro latente de que un evento físico de origen natural o antrópico (ocasionado por la intervención humana), se presenta con una severidad suficiente para generar pérdida de vidas, lesiones u otros impactos en la salud, así como también daños y pérdidas en los bienes, la infraestructura, los medios de sustento, la prestación de servicios y los recursos ambientales. La amenaza se determina en función de la magnitud, intensidad, frecuencia, período de retorno y la duración de exposición.

**Mitigación:** La disminución o la limitación de los impactos adversos de las amenazas y los desastres afines.

**Medidas Estructurales de Mitigación.-** Son todas las obras infraestructura que se ejecutan por medio de estudios técnicos para la mitigación del riesgo.

**Medidas estructurales**: Cualquier construcción física para reducir o evitar los posibles impactos de las amenazas, o la aplicación de técnicas de ingeniería para lograr la resistencia y la resiliencia de las estructuras o de los sistemas frente a las amenazas.

**Medidas no estructurales:** Cualquier medida que no suponga una construcción física y que utiliza el conocimiento, las prácticas o los acuerdos existentes para reducir el riesgo y sus impactos, especialmente a través de políticas y leyes, una mayor concientización pública, la capacitación y la educación.

**Riesgo No Mitigable**.- Corresponde a los daños o pérdidas potenciales que pueden presentarse debido a fenómenos de origen natural o antrópico, en un período de tiempo específico, y que son determinados por la vulnerabilidad de los elementos expuestos; por consiguiente, el factor de riesgo no mitigable se deriva de la combinación de la amenaza y la vulnerabilidad, mismo que no es subsanable o que representa un alto valor de inversión para las entidades públicas o privadas relacionadas con la gestión de riesgo en el territorio, así como de la comunidad**.**

**Riesgo Mitigable. -** Condición en la que es factible técnica, económica, social y políticamente intervenir un territorio para reducir el riesgo, con el objetivo de que permanezcan la población, la infraestructura y las actividades económicas dentro de márgenes razonables y socialmente aceptables de seguridad.

**Habilitación del suelo.**- La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo, y las ordenanzas correspondientes. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción

**Riesgo por movimientos en masa.-** es aquel riesgo por el cual un volumen de material constituido por roca, suelo, tierras, detritos o escombros, se desplaza ladera abajo por acción de la gravedad. Son conocidos popularmente como deslizamientos, derrumbes, procesos de remoción en masa, fenómenos de remoción en masa, fallas de taludes y laderas

**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.

**Zonas de protección especial.–** Superficie declarada por el órgano competente que afecta a determinadas zonas, cuencas, o tramos de cuenca, acuíferos o masas de agua que, por sus características naturales o interés ecológico de acuerdo con la legislación ambiental.

**Excedentes o diferencias de áreas en el proceso de regularización.-** Se entiende por excedentes de un terreno, a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas.

Por cuanto el excedente a regularizarse forma parte integrante del lote, y al no tener una determinación material, deben ser rectificadas y regularizadas en el Catastro y Registro de la Propiedad, a favor del propietario del lote que ha sido mal medido.

Por diferencias, se entiende el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. En adelante, en la aplicación del se entenderá por "Excedente", la superficie en más; y, por "Diferencia", la superficie en menos.

Amenaza natural: Un proceso o fenómeno natural que puede ocasionar la muerte, lesiones u otros impactos a la salud, al igual que daños a la propiedad, la pérdida de medios de sustento y de servicios, trastornos sociales y económicos, o daños ambientales.

**Capacidad de afrontamiento**: La habilidad de la población, las organizaciones y los sistemas, mediante el uso de los recursos y las destrezas disponibles, de enfrentar y gestionar condiciones adversas, situaciones de emergencia o desastres.

**Declaratoria de utilidad pública:** Es un acto administrativo, a través de una resolución de autoridad competente, en la cual se expresa la necesidad de que un bien sea utilizado o dispuesto por una entidad estatal correspondiente.

**Expropiación:** Desposeimiento o privación de la propiedad, por causa de utilidad pública o interés preferente, y a cambio de una indemnización previa.

**Expropiación forzosa**: Apoderamiento de la propiedad ajena que el Estado, u otra corporación o entidad pública, y a veces algunos particulares, llevan a cabo por motivos de utilidad general o interés social, y abonando justa y previa indemnización.

**Grado de Exposición:** La población, las propiedades, los sistemas u otros elementos presentes en las zonas donde existen amenazas y, por consiguiente, están expuestos a experimentar pérdidas potenciales.

**Relocalización**: Proceso mediante el cual una persona o grupo de personas que han perdido su vivienda o se encuentran en situación donde se encuentra en riesgo su vida, son trasladadas a otra vivienda.

**Reubicación:** Proceso mediante el cual una persona o grupo de personas ocupan un espacio distinto dentro de una misma área, mediante una redistribución del espacio físico.

**Riesgos:** La combinación de la probabilidad de que se produzca un evento y sus consecuencias negativas.

**Artículo IV.7.30**.- Etapas del proceso integral de regularización.- El proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados tendrá tres etapas:

**1. Regularización.-** Es la etapa cuyo objetivo es la habilitación del suelo a través del fraccionamiento del mismo en más de diez lotes, la contribución de área verde y equipamiento público, y trama vial, de conformidad con la normativa vigente. Este proceso busca disminuir la ocupación informal del suelo, realizando la regularización normativa y administrativa de la tierra, mejoramiento barrial, mitigación de riesgo y reubicación de familias asentadas en zonas de protección ecológica o de riesgo no mitigable.

**2. Protocolización e inscripción de la ordenanza .-** es el proceso después de la aprobación de la ordenanza donde los propietarios, según los plazos determinados en esta, deben protocolizar e inscribir la ordenanza sancionada en el Registro de la Propiedad, proceso que estará acompañado por la UERB en el proceso

**3. Titularización individual de los lotes**.- Es la etapa mediante la cual se otorgan las escrituras individuales a los copropietarios del asentamiento regularizado. Dentro de este proceso la Municipalidad realizará de ser necesario el acompañamiento respectivo, a fin de que los títulos de propiedad legalmente otorgados e inscritos en el Registro de la Propiedad, sean entregados a sus beneficiarios.

**4. Desarrollo de infraestructura.-** Es la etapa de intervención tendiente a dotar de obras de infraestructura al asentamiento regularizado mediante gestión municipal o pública, gestión directa de los propietarios o cogestión, de acuerdo a sus competencias.

**Artículo IV.7.31.- Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.-** Con la finalidad de que la regularización atienda el derecho constitucional al hábitat y a la vivienda adecuada, en las ordenanzas de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados se hará la declaratoria de interés social del asentamiento que cumpla con las siguientes características de forma total o parcial:

 1. Condición socio-económica vulnerable

 2. Condiciones de planificación urbanística inadecuada.

 3. Inseguridad jurídica en cuanto a la propiedad individual de la tierra.

 4. Viviendas con calidad estructural reducida.

 5. Acceso inadecuado o Falta parcial o total de servicios básicos.

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

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

**Artículo IV.7.32.-** En caso de que los representantes de los asentamientos beneficiados con el proceso de regularización decidan instaurar acciones legales en defensa de los beneficiarios del asentamiento, dentro del proceso de regularización, la municipalidad a través de las administraciones zonales, instancias de control y la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, deberá brindar apoyo y asistencia legal de acuerdo al artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Artículo IV.7.33.- La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización estará facultada por una única ocasión para ampliar los plazos de protocolización e inscripción establecidos en las ordenanzas de regularización.

**Artículo IV.7.34.-** A solicitud de los interesados o de oficio la Administración Zonal correspondiente estará facultada para ampliar motivadamente los plazos de ejecución de obras de infraestructura establecidos en las ordenanzas de regularización. La Administración Zonal, a través de su dependencia competente, deberá realizar un seguimiento e informe semestral respecto al avance de la ejecución de las obras de infraestructura.

**CAPÍTULO II**

**DE LA REGULARIZACIÓN**

**SECCIÓN I**

**Artículo IV.7.35.-** **Levantamiento de información y aprobación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.-** La Unidad Técnica Especializada en los procesos de regularización, en coordinación con la dependencia municipal rectora en temas de territorio y hábitat, deberá identificar y realizar un levantamiento anual de información de todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados, analizando la factibilidad del proceso de regularización. Dicha identificación servirá de insumo para que la Unidad Técnica determine los asentamientos cuya regularización deba ser promovida en forma prioritaria, en cumplimiento de las condiciones sociales, legales, ambientales y de riesgos de la propiedad.

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

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

**Artículo IV.7.36.- Plan general de regularización.-** La Unidad Técnica y la entidad rectora en materia de territorio y hábitat, en el término de 30 días contados a partir del levantamiento de información determinado en el artículo precedente, presentará un plan general para la regularización de asentamientos humanos identificados, para de la comisión correspondiente previo al conocimiento del Concejo Metropolitano.

**Artículo IV.7.37.- Casos de aplicación.-** El presente Título será aplicada en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en suelos con clasificación urbana o rural, que justifiquen la propiedad mediante título debidamente inscrito, en los siguientes casos:

 a. Asentamientos que cuenten con escrituras colectivas del o los predios que los abarquen totalmente.

 b. Asentamientos cuya propiedad esté en derechos y acciones.

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

 d. Otros que justifiquen la propiedad del inmueble a regularizar.

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

**Artículo IV.7.38.- Requisitos.-** Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social serán factibles con el cumplimiento de los siguientes requisitos:

**a.** La ocupación del bien inmueble a regularizarse por un tiempo mínimo de 5 años;

**b.** Propiedad del bien inmueble a nombre de los beneficiarios, sea de forma colectiva o individual mediante la figura de derechos y acciones;

**c.** Una consolidación mínima del 35%, la cual será establecida de conformidad con los parámetros expuestos en el presente Título; y,

**d.** Un mínimo de 11 lotes resultantes del proceso de regularización; y,

**e.** Los demás requisitos establecidos en el presente Título.

**Artículo IV.7.39.- Asentamientos no susceptibles de regularización.-** No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en áreas verdes municipales, los asentados en áreas declaradas de utilidad pública e interés social a excepción de los casos establecidos en el Título I de este Libro, y en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, los ubicados en áreas de protección, franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, zonas de protección ecológica donde no sea viable un cambio de zonificación, zonas de protección especial, los terrenos con pendientes superiores a 45°, las áreas correspondientes a cuerpos de agua en general, los bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y de áreas naturales del Estado, ni a las tierras del patrimonio del Ministerio del Ambiente.

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

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

**Artículo IV.7.40.- De las obras de mitigación/socios.-** Los copropietarios de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, deberán realizar la contratación de estudios técnicos y económicos de las obras de mitigación, sugeridos por la Dirección de Gestión de Riesgos de la Secretaría de Seguridad. Ésta a su vez, identificará y verificará la factibilidad de la realización de las obras de mitigación in situ, y emitirá su informe el mismo que contará los siguientes criterios:

1.- Tipo de riesgo alto bajo medio etc.

2.- Coordinación con las áreas técnicas

**Artículo IV.7.41.- Informes de pre-factibilidad de riesgos.-** La Dirección de Riesgos emitirá los informes de pre-factibilidad correspondientes, el mismo que contendrá los criterios de la factibilidad de regularización y las obras de mitigación a realizarse en el AHHyC.

En el caso de que la entidad municipal considere que es necesario realizar los procesos de mitigación, los copropietarios deberán ajustarse a lo determinado en el Artículo IV.7.40.- De las obras de mitigación.

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

**Artículo IV.7.42.- Relocalización o Reubicación de copropietarios ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable.-** En caso de que en un asentamiento humano de hecho y consolidado se encuentren zonas de alto y muy alto riesgo no mitigable o zonas de protección especial y cuya legalización entrañe riesgo para la vida o los bienes de las personas allí asentadas, se procederá de inmediato a su relocalización, de ser posible dentro del mismo predio. De no ser posible la relocalización in situ, se iniciará un proceso de relocalización a las familias afectadas conforme lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

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

**Artículo IV.7.43.- Tiempo de ocupación y porcentaje de consolidación.-** El tiempo de ocupación y consolidación de un asentamiento se determina bajo los siguientes parámetros:

**a.** Para efectos de aplicación del presente Título, la ocupación del predio por parte del asentamiento humano de hecho objeto de regularización será mínimo de cinco años previo al inicio del proceso de regularización, de forma material, pública, pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, debiendo demostrarse el uso o habitación;

**b.** El nivel de consolidación no podrá ser inferior al 35%.

**Artículo IV.7.44.- Ordenamiento territorial.-** La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a criterios técnicos, con base de los informes técnicos emitidos por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.

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

**Artículo IV.7.45.- Cambio de zonificación.-** Si el asentamiento humano de hecho y consolidado se ubica en un sector cuya zonificación no permite la división de los predios que de hecho ya se encuentre realizada, el Concejo Metropolitano, a través de la Comisión de Ordenamiento Territorial y previa la obtención de los informes técnicos emitidos por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, podrá autorizar el cambio de zonificación, exclusivamente para el predio sujeto de regularización, considerando las condiciones territoriales del asentamiento. La propuesta de cambio de zonificación deberá ser presentada por la Unidad Técnica Especializada en procesos de regularización a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, previo el cumplimiento de todos los requisitos determinados en el ordenamiento jurídico.

**Artículo IV.7.46.- Áreas verdes y de equipamiento público.-** El establecimiento de las áreas verdes y de equipamiento público para el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y de interés social, deberá respetar el porcentaje del 15% del área útil del predio; sin embargo, este porcentaje podrá disminuirse gradualmente, según su porcentaje de consolidación y de acuerdo al plazo y demás condiciones establecidas en la ley. El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social.

La disminución en la contribución obligatoria de áreas verdes y de equipamiento será excepcional, previo el estudio pormenorizado del nivel de consolidación, que determine la imposibilidad de la contribución de las áreas verdes y de equipamiento, en cuyo caso se aplicará la tabla de gradación de la contribución de áreas verdes para los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, la misma que constará en el anexo técnico de este Título, que será elaborado por la Unidad Especializada en los Procesos de Regularización en coordinación con la entidad responsable de territorio, hábitat y vivienda.

**SECCIÓN II**

**DE LA UNIDAD TÉCNICA ESPECIALIZADA EN PROCESOS DE REGULARIZACIÓN**

**Artículo IV.7.47.- Competencia administrativa sobre el proceso de regularización.-** Para el cumplimiento del objeto del presente Título, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, será el órgano técnico operativo encargado en procesos de Regularización que llevará adelante los procedimientos administrativos previos al acto de regularización, así como los procesos posteriores a la sanción de la ordenanza de regularización que sean de su competencia.

**Artículo IV.7.48.- Organización y funcionamiento.-** Para efectos de este Título, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización estará conformada por un Director de la Unidad y un equipo técnico, con perfil organizativo, jurídico y administrativo, nombrado por el Alcalde o su delegado. Actuará en el ejercicio de sus competencias y se organizará administrativamente de manera desconcentrada, con las siguientes responsabilidades:

**a.** Técnica: elaborar los informes requeridos para el análisis y discusión de los procesos de regularización;

**b.** Jurídica: asesorar a la ciudadanía y a las entidades municipales competentes en el proceso de regularización, elaborar los informes jurídicos requeridos y realizar el acompañamiento para la titularización individual, de los beneficiarios que así lo requieran.

**c.** Socio-organizativa: identificar los asentamientos humanos irregulares y facilitar su participación en la etapa de regularización.

**Artículo IV.7.49.- Financiamiento del proceso.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por medio de la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, asignará al inicio de cada año fiscal, en base a su planificación anual, los recursos económicos necesarios para el ejercicio de sus competencias.

**SECCIÓN III**

**DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y REQUISITOS PARA LA REGULARIZACIÓN**

**Artículo IV.7.50.- Iniciativa de los procesos de regularización.-** Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados podrán iniciarse de la siguiente forma:

**a. Iniciativa pública:** los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrán hacer por iniciativa municipal atendiendo a la planificación anual de la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización.

**b. A petición de parte:** los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrán hacer por iniciativa de los interesados, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley y en el presente Título.

**Artículo IV.7.51.- Solicitud inicial.-** Para iniciar el trámite sea por iniciativa pública o a petición de parte, deberá presentar una solicitud por escrito o de manera digital por la parte interesada a la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización, solicitando la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado con el siguiente contenido:

 a. Nombres completos del solicitante, del asentamiento humano y/o de la organización social bajo la cual se agrupan, en caso de existir;

 b. Identificación clara y precisa del bien inmueble donde se encuentran ubicados, con determinación de la zona y parroquia de acuerdo a la escritura;

 c. Petición concreta de regularización;

 d. Identificación de domicilio, correo electrónico y número de teléfono para notificaciones.

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

**a. Documentos socio-organizativos:**

**1.** Inscripción y aprobación de la personalidad jurídica por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o el organismo regulador que corresponda, en caso de que la escritura esté a nombre de una organización social.

**2.** Listado de socios de la organización social.

**3.** Nombramiento del representante autorizado por los copropietarios de la organización social Ad-Hoc en el caso de la propiedad se encuentra a nombre de personas naturales.

**4.** Listado de socios de la organización social, según el caso.

**5.** Facturas de pago de servicios básicos de los últimos tres meses, en caso de existir.

**b. Documentos legales:**

**1.** Escritura(s) del bien inmueble a regularizar.

**2.** Certificado de gravámenes del predio, emitido por el Registro de la Propiedad, actualizado.

**3.** Facturas de pago de servicios básicos, en caso de existir.

**c. Documentos técnicos:**

**1.** Levantamiento Planialtimétrico en físico y digital (Proyecto de fraccionameinto)

**2.** Número de predios del o los lotes de terrenos que forman parte del asentamiento humano de hecho y consolidado.

**Artículo IV.7.52.- Calificación.-** Una vez recibida la solicitud, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización la calificará e iniciará el procedimiento correspondiente. En caso de que la solicitud esté incompleta o adolezca de claridad, se pedirá a los interesados que aclare o complete la misma y no será tramitada mientras no se cumpla con los requisitos mínimos necesarios.

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

La regularización del asentamiento dependerá de que éste no se encuentre en una zona de riesgo alto no mitigable, del cumplimiento de los requisitos legales y de las normas técnicas aplicables, por lo que el inicio del procedimiento no conlleva obligatoriedad de regularización por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo IV.7.53.- Elaboración de informes para la regularización.-** A fin de racionalizar la sistematización de la información requerida por el proceso, facilitar su realización y evitar duplicaciones innecesarias u omisiones, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización elaborará los siguientes informes:

1. Calificación inicial: una vez iniciado el trámite, se procederá a determinar la propiedad, años de ocupación, el estado de consolidación del asentamiento, riesgos evidentes, así como a levantar la información de campo que se considere pertinente. De ser necesario se contará con la colaboración obligatoria de los interesados y órganos de la administración municipal.

2. Socio-Organizativo: considerará los componentes sociales y organizativos, incluyendo la población, las condiciones socio-económicas, de consolidación y tiempo del asentamiento humano;

3. Legal: considerará el cumplimiento de la normativa vigente para la aplicación del proceso de regularización;

4. Técnico: considerará la situación urbanística del lugar y su entorno, en base a los informes técnicos elaborados por instituciones municipales competentes incluyendo y sin limitarse a temas: ambientales, de riesgos, zonificación, factibilidad, accesibilidad, así mismo, levantamiento plani-altimétricos realizados por instancias públicas o privadas, y los que fueren necesarios.

**Artículo IV.7.54.- Priorización de trámites.-** Las dependencias municipales que intervengan para el proceso de regularización de un asentamiento humano de hecho y consolidado darán preferencia al despacho de los trámites vinculados al proceso de regularización.

**Artículo IV.7.55.- Incumplimiento de requisitos legales y técnicos.-** Si los informes presentan observaciones que establezcan que el asentamiento incumple con los requisitos legales o técnicos necesarios para su regularización, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización notificará motivadamente a los solicitantes con el archivo del expediente.

**Artículo IV.7.56.- Informe de la Mesa Institucional para el Proceso de Regularización.-** Posterior al cumplimiento a lo determinado en el artículo IV.7.52 Y EN la normativa vigente, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, convocará a la conformación de la Mesa Institucional con el propósito de analizar el contenido íntegro del expediente, teniendo como resultado una acta consolidada con las observaciones planteamientos en esta mesa.

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

**Artículo IV.7.57.- Conformación de la Mesa Institucional para el Proceso de Regularización.-** La Mesa Institucional de cada Administración Zonal estará conformada por los representantes o sus delegados de las siguientes dependencias:

**a.** Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización;

b. Administrador/ra Zonal quien la presidirá;

c. Dirección jurídica de la Administración Zonal;

d. Entidad rectora de territorio, hábitat y vivienda;

e. Entidad rectora de catastros; y,

f. Entidad rectora de gestión de riesgos

g. Un representante del Registro de la Propiedad

En unidad de acto la Mesa Institucional analizará el informe consolidado y lo aprobará o rechazará.

De existir observaciones estas serán incorporadas en el acta de mesa institucional, las cuales deberán ser subsanadas antes de remitir el expediente a la Secretaría del Concejo Metropolitano.

**Artículo IV.7.58.- Elaboración y aprobación del proyecto de ordenanza.-** Con los informes correspondientes más el acta de aprobación de la Mesa Institucional para el Proceso de Regularización, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, en el término de cinco días contados desde la aprobación del informe consolidado por parte de la Mesa, remitirá, el expediente debidamente organizado y foliado con los informes correspondientes, la exposición de motivos y el proyecto de ordenanza de regularización del asentamiento humano, y de ser el caso la declaratoria de interés social, de manera física y digital a la Secretaría General del Concejo a fin de que ésta remita el expediente a la comisión correspondiente en el término máximo de cinco días.

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

**Artículo IV.7.59.- Emisión de claves catastrales individuales y nuevos números de predios individuales.-** Una vez inscrita, la ordenanza de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado, la Unidad Técnica Especializada en procesos de regularización solicitará a la entidad rectora en temas de catastros, generar los números de claves catastrales y nuevos números de predios individuales conforme la Ordenanza Metropolitana aprobada. La entidad rectora en temas de catastros tendrá un plazo máximo de 15 días para emitir las claves catastrales individuales y los números de predios individuales solicitados, que se generarán sin que se requiera de ningún otro requisito más que la ordenanza metropolitana inscrita en el Registro de la Propiedad.

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

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

**Artículo IV.7.60.- Catastro de áreas verdes y de equipamiento público.-** Las claves catastrales y números de predios, de las áreas verdes y de equipamiento público a transferirse a favor de la Municipalidad, serán generadas en el plazo máximo de diez días contados a partir de la sanción de la ordenanza de regularización, dependiendo del caso.

**Artículo IV.7.61.- Notificación y plazo para inscribir la ordenanza en el Registro de la Propiedad.-** Una vez sancionada la ordenanza de regularización, la Secretaría General del Concejo procederá a notificar lo resuelto por el Concejo Metropolitano a: **(i)** Procuraduría Metropolitana; **(ii)** Entidad Rectora de Territorio, Hábitat y Vivienda; (iii) Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización; (iv) Entidad Rectora de Catastro; **(v)** Registro de la Propiedad; y, **(vi)** los beneficiarios.

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

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

**Artículo IV.7.62.- Actualización de la información**.- Una vez que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado haya obtenido su regularización, la Secretaría General del Concejo Metropolitano remitirá una copia certificada de la ordenanza sancionada y la documentación respectiva a la dependencia municipal rectora en temas de territorio, hábitat y vivienda, la cual deberá incluir al asentamiento regularizado dentro de la zonificación determinada en la ordenanza de regularización y notificar al resto de entidades municipales que corresponda.

Artículo IV.7.63.- Excedentes o diferencias de áreas en el proceso de regularización.- En caso que en un asentamiento humano de hecho y consolidado se evidencie por medio del levantamiento plani-altimétrico la existencia de una diferencia o excedente en el área del terreno, se procederá conforme a la normativa correspondiente, previo al acto normativo.

Artículo IV.7.64.- Obligaciones de los beneficiarios.- Cuando haya finalizado el proceso de regularización, los beneficiarios deberán cumplir con los plazos y condiciones determinadas en la ordenanza de regularización correspondiente.

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

**Artículo IV.7.65.- Derogación de Ordenanzas de Regularización.-** Las ordenanzas de regularización que no hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad dentro del plazo de tres años desde su expedición, será puesta en conocimiento del Concejo Metropolitano por parte de la procuraduría.

**SECCIÓN IV**

**DE LA REGULARIZACIÓN DE BARRIOS UBICADOS EN PARROQUIAS RURALES**

**Artículo IV.7.66.- Regularización de barrios ubicados en parroquias rurales.-** Los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en parroquias rurales, podrán regularizarse a través de un plan parcial y/o especial y en el marco de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, cuyas finalidades específicas serán:

a. El ordenamiento territorial mediante la planificación del uso del suelo, infraestructura vial, saneamiento y recuperación ambiental.

b. Los planes parciales y/o especiales de regularización podrán precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento uso y ocupación del suelo y edificaciones se establecen en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigentes.

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

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

**Artículo IV.7.67.- Sobre las obras de infraestructura.-** Los asentamientos ubicados en parroquias rurales, planificarán y ejecutarán las redes de infraestructura básica; agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y vialidad en función de los diferentes usos y actividades. En el centro poblado las obras se realizarán de forma regular, acorde a lo establecido por la norma técnica de arquitectura y urbanismo del Distrito Metropolitano de Quito; en el área periférica rural, según la densidad poblacional, las obras de infraestructura básica se planificarán y ejecutarán, observando las modalidades de gestión establecidas en el artículo IV.7.72, sobre el desarrollo de servicios e infraestructura, del presente Título.

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

**Artículo IV.7.68.- Convalidación de habilitaciones de suelo por el ex INDA y el ex IERAC.-** Las habilitaciones de suelo para el caso de asentamientos cuyo origen sea la autorización por parte del ex Instituto Nacional de Desarrollo Agropecuario (INDA) y el ex Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), que se hallen debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, serán convalidadas por la dependencia municipal rectora en temas de territorio, hábitat y vivienda, previo informe favorable que contenga: análisis de riesgos, levantamiento planialtimétrico con trama vial, áreas verdes, borde superior de quebrada y demás áreas de protección.

**Artículo IV.7.69.- Áreas verdes y de equipamiento público en las que no sea posible identificar propietario.-** En parroquias rurales donde existan fraccionamientos aprobados por el ex IERAC, que hayan considerado áreas verdes y de equipamiento público que no hayan sido transferidas aún a la municipalidad, serán declaradas como bienes de uso público, conforme lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. El proceso de individualización y catastro de estos predios será de competencia de la Municipalidad.

**CAPÍTULO III**

**DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA TITULARIZACIÓN**

**Artículo IV.7.70.- Escrituración individual.-** Una vez inscrita la ordenanza de regularización con los números de claves catastrales y nuevos números de predios individuales, los beneficiarios de los procesos de regularización tendrán el plazo de tres años, contados a partir de la inscripción de la ordenanza de regularización en el Registro de la Propiedad, para inscribir sus escrituras individuales.

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

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

**Artículo IV.7.71.- Atención de trámites tributarios.-** La Dirección Metropolitana Tributaria, en coordinación con la Unidad Técnica Especializada en los procesos de regularización, atendiendo a los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima dará atención ágil en los procesos tributarios a las personas beneficiaras de los procesos de regularización.

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

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

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

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

1. Copia de la Ordenanza, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

2. Copia de pago del impuesto predial y la contribución especial de mejoras del año actual.

**3.** Formulario de declaración para la liquidación de impuestos a la transferencia de dominio, con firma y sello del notario, debidamente lleno, sin enmendaduras, tachones o borrones.

**4.** Original y copia de la minuta con firma y sello del notario o escritura de transferencia de dominio; la minuta deberá contener los valores de la transferencia.

**5.** Copia de cédula y certificado de votación de los intervinientes, de ser necesario.

**6.** Copia del poder especial o general en caso de comparecencia de apoderados.

**7.** Copia de nombramiento vigente del representante legal en caso de organizaciones.

**8.** En caso de transferencia de dominio realizada por entidades de interés social el certificado de bienes, emitido por el Registro de la Propiedad, a fin de determinar si existe o no derecho a exención; deberá encontrarse vigente al momento de realizar el trámite de transferencia de dominio.

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

**Artículo IV.7.72.- Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.-** Las inscripciones en el Registro de la Propiedad de las ordenanzas de regularización de los asentamientos declarados de interés social, de las escrituras de transferencia de dominio, así como también de las Resoluciones de Partición Administrativa a favor de los beneficiarios de la regularización, de la inscripción de las escrituras de hipoteca, y levantamiento de hipoteca, las cedulas catastrales y Resoluciones de Diferencia y/o excedente de áreas, así como la generación de certificados emitidos por el Registro de la Propiedad en todos los casos de regularización, no causará pago de aranceles o tarifas de ninguna naturaleza.

**CAPÍTULO IV**

**DEL DESARROLLO DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA**

**Artículo IV.7.73.- Del desarrollo de servicios e infraestructura.-** La ejecución de las obras de infraestructura en los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se realizará en el plazo y condiciones determinados en su propia ordenanza de regularización, sin embargo su plazo de ejecución será de hasta a cinco años, de conformidad con el cronograma de obras propuesto por el asentamiento humano de hecho y consolidado.

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

El Municipio Metropolitano, por disposición de la ley y como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos. Todas las obras de infraestructura 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.

**Artículo IV.7.74.- Incentivos.-** Aquellos beneficiarios del proceso de regularización que cumplan con el desarrollo de la infraestructura, antes de los plazos establecidos en su propia planificación inicial, serán incluidos en la planificación anual de las obras directas de equipamiento a ser ejecutadas por el Municipio y sus empresas metropolitanas, de la siguiente manera:

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

Estas obras que serán de magnitud equiparable a las que se programan en los presupuestos participativos a escala barrial y podrán incluir mejoramiento del espacio público, dotación de equipamiento para servicios sociales, mejoramiento de la accesibilidad, 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 la infraestructura y servicios básicos en estos asentamientos.

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

**Artículo IV.7.75.- Garantías.-** Las obras de infraestructura que deban ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, constituye una obligación solidaria de los beneficiarios y deberán constar en la ordenanza de regularización del mismo. Su ejecución deberá estar respaldada por una garantía constituida mediante hipoteca a favor de la municipalidad sobre cada uno de los lotes materia del proceso de regularización.

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

En caso de que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, en garantía de las obras de infraestructura, deba hipotecar los predios en favor de la municipalidad, se podrá aceptar la garantía hipotecaria en segunda, de tal forma que los deudores hipotecarios, puedan garantizar en primera a cualquier entidad del sector financiero público o privado.

**Artículo IV.7.76.- 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.

**Artículo IV.7.77.- Subrogación.-** La subrogación de las obligaciones contraídas en lo referente a la ejecución de las obras de infraestructura y sobre las garantías entregadas, podrá ser subrogada previo la autorización de la municipalidad, para tal efecto la Administración Zonal correspondiente, deberá otorgar la autorización para la subrogación solicitada previo solicitud de parte.

**Artículo IV.7.78.- De las obras de mitigación/socios.-** Los copropietarios de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, deberán realizar la contratación de estudios técnicos y económicos de las obras de mitigación, sugeridos por la Dirección de Gestión de Riesgos de la Secretaría a de Seguridad. Ésta a su vez, identificará y verificará la factibilidad de la realización de las obras de mitigación in situ, y emitirá su informe el mismo que contará con los criterios pertinentes.

**CAPÍTULO V**

**RELOCALIZACIÓN**

**Artículo IV.7.79.- Relocalización o Reubicación de copropietarios ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable.-** En caso de que en un asentamiento humano de hecho y consolidado se encuentren zonas de alto Y MUY ALTO riesgo no mitigable o zonas de protección especial y cuya legalización entrañe riesgo para la vida o los bienes de las personas allí asentadas, se procederá de inmediato a su relocalización, de ser posible dentro del mismo predio. De no ser posible la relocalización in situ, se iniciará un proceso de relocalización a las familias afectadas conforme lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

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

**CAPÍTULO VI**

**DE LOS RECLAMOS Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

**Artículo IV.7.80.-** Reclamos de terceros interesados.- Los actos administrativos producidos dentro del proceso de regularización podrán ser impugnados en vía administrativa exclusivamente con efecto devolutivo, o en vía judicial, de acuerdo a la ley, sin perjuicio de la presunción de legalidad y legitimidad de la que estos actos disponen.

**Artículo IV.7.81.- Reserva municipal.-** El Concejo Metropolitano se reserva el derecho de declarar la extinción o reforma de la Ordenanza de Regularización, por razones de legitimidad en caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios u otros vicios que no pueden ser convalidados o subsanados. El acto administrativo que declara extinguido un acto administrativo por razones de legitimidad, tiene efectos retroactivos.

**Artículo IV.7.82.- Sanción.-** En caso de encontrar irregularidades en el proceso del asentamiento, se impondrá las sanciones correspondientes establecidas en las leyes y ordenanzas pertinentes, sin perjuicio de las acciones judiciales que ameriten.

En caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el sentamiento humano de hecho y consolidado corresponda a una organización social que incumplió la ordenanza de regularización que la benefició, la Municipalidad le sancionará al infractor con una multa equivalente a 100% del avalúo del predio.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

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