**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

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

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

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

La Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión No 044 del 19 de marzo 2021, emitió la Resolución No. 016-COT-2021, relacionado al tratamiento de la *“Ordenanza Metropolitana que prorroga los plazos para la ejecución y entrega de las obras de infraestructura y civiles, establecidos en las ordenanzas con las cuales se aprobaron cada uno de los procesos integrales de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados de Interés Social, por efectos del coronavirus Sars-Cov-2, causante de la enfermedad del Covid-19” mediante la c*ual la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana mediante oficio GADDMQ-SGCTYPC-2021-0503-O de 2 de mayo del 2021, sobre la base de mesas de trabajo del 5 y 6 de mayo del 2021, y de referencia a Resoluciones 015-COT-2020 y 016-COT-2020, se informa sobre las condiciones de los AHHyC que se refieren en el siguiente cuadro:

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

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

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

En la información expuesta, se refiere que 21 asentamientos han levantado su hipoteca, 92 han concluido con el 100% de obras dentro del tiempo (15%), 147 aún se encuentran dentro del tiempo para ejecución de obras (años 2023 hasta 2029), 62 no constan en sus ordenanzas plazo para ejecución de obras, representando el 68% (408) en conflictos por multas y levantamiento de hipotecas.

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

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

Varias organizaciones vecinales, principalmente de asentamientos humanos de hecho y consolidados, yurbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo que han realizado ya sus obras de infraestructura, no han logrado levantar sus hipotecas debido a que no cuentan con un informe de cumplimiento del avance del cumplimiento de obras emitido por la administración zonal correspondiente, y si lo obtuvieren, existe un vacío en el marco normativo que permita la definición de multas y el levantamiento de hipotecas.

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

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

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

**CONSIDERANDO**

**Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, en adelante, Constitución, establece que: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;

**Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;

**Que,** el artículo 227 de la Constitución, determina que: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”;

**Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (…)”;

**Que,** el artículo 266 de la Constitución establece que: “Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias;

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

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

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

**Que,** el literal d) del numeral 14 del artículo 4 de la LOOTUGS, establece que

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

**Que,** la disposición transitoria octava de la LOOTUGS establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en un plazo de dos años de la vigencia de esta Ley finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable. A su vez, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos deberán finalizar, en el plazo de cuatro años, la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.

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

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

**Que,** el literal a) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, en adelante, COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: “a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (…);

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

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.”

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

Que, el artículo569 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dice: “*Objeto.- El objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles por la construcción de cualquier obra pública municipal o metropolitana.  
Los concejos municipales o distritales podrán disminuir o exonerar el pago de la contribución especial de mejoras en consideración de la situación social y económica de los contribuyentes*”.

Que, el artículo596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica: “*Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.*

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

**QUE,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su artículo 436 establece *“Autorización de transferencia.- Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público”.*

**QUE,** el COOTAD en su artículo 440 señala “*Hipoteca.- Solo se procederá a la hipoteca de los bienes del dominio privado cuando sea necesario garantizar obligaciones propias de los gobiernos autónomos descentralizados contraídas de acuerdo con este Código*”.

**QUE,** *el COOTAD en su artículo 596 establece “Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- (Sustituido por el Art. 60 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014).- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes”.*

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

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

**QUE,** el artículo 3686 del Código Municipalestablece que “*El presente Título tiene por objeto determinar el procedimiento para la expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en suelo urbano y de expansión urbana de propietarios particulares a través de la aplicación del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, reformado, con el propósito de dotarles de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes, con la finalidad de erradicar la informalidad en la tenencia de la tierra, y el crecimiento desordenado en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito*”.

**QUE,** el artículo 3688, del Código Municipal establece “*Ámbito de aplicación.- Este Título se aplicará a los asentamientos humanos de hecho en predios de suelo urbano y de expansión urbana de propietarios particulares, dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que se encuentren en situación de irregularidad jurídica y que cumplan con los requisitos y condiciones previstos en el presente Título*”.

**QUE,** el artículo 3689 del Código Municipal establece: *“Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social.- Conforme lo establecido en el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, se considerará asentamiento humanos de hecho a la ocupación precaria con fines habitacionales, pero en forma pública, pacífica, ininterrumpida por el plazo no menos a cinco años, que en uno o más lotes ajenos hacen un conjunto de familias. Para que estos asentamientos humanos de hecho se consideren consolidados deberán tener condiciones de accesibilidad y edificaciones habitadas, en una proporción tal, que a juicio del órgano competente metropolitano se pueda establecer su consolidación.*

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

**QUE,** el artículo 3757 del Código Municipal establece: *“Del desarrollo de servicios e infraestructura.- La ejecución de las obras de infraestructura en los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se realizará en el plazo y condiciones determinados en su propia ordenanza de regularización, sin embargo su plazo de ejecución no será mayor a cinco años, pudiendo este plazo prorrogarse máximo por un período igual”.*

**QUE,** el artículo 3757 del Código Municipal, adicionalmente señala *“El Municipio Metropolitano, por disposición de la ley y como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos. Todas las obras de infraestructura podrán ser ejecutadas mediante gestión individual o concurrente, con las siguientes modalidades:*

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

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

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

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

**QUE,** el artículo 3758 del Código Municipal en referencia a los incentivos señala *“Aquellos beneficiarios del proceso de regularización que cumplan con el desarrollo de la infraestructura, antes de los plazos establecidos en su propia planificación inicial, serán incluidos en la planificación anual de las obras directas de equipamiento a ser ejecutadas por el Municipio y sus empresas metropolitanas, de la siguiente manera”:*

|  |  |
| --- | --- |
| *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 servicios básicos en estos asentamientos”.*

**QUE,** el artículo 3724 del Código Municipal establece: *“Garantías.- Las obras de infraestructura que deban ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, constituye una obligación solidaria de los beneficiarios y deberán constar en la ordenanza de regularización del mismo. Su ejecución deberá estar respaldada por una garantía constituida mediante hipoteca a favor de la municipalidad sobre cada uno de los lotes materia del proceso de regularización”.*

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

**QUE,** el artículo 3760 del Código Municipal establece *“Cancelación de garantías.- La garantía hipotecaria será cancelada una vez que se hayan ejecutado la totalidad de las obras de infraestructura”.*

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

***a.*** *Cuando se haya ejecutado hasta un 70% de la totalidad de las obras.*

***b.*** *Cuando la solicitud de cancelación parcial de garantía hipotecaria corresponda a una etapa del asentamiento regularizado.*

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

**QUE,**  el artículo 3761 del Código Municipal establece: *“Subrogación.- La subrogación de las obligaciones contraídas en lo referente a la ejecución de las obras de infraestructura y sobre las garantías entregadas, podrá ser subrogada previo la autorización de la municipalidad, para tal efecto la Administración Zonal correspondiente, deberá otorgar la autorización para la subrogación solicitada previo solicitud de parte”.*

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

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

*(a considerar que se encuentra en modificación en reforma PUOS)*

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

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

*​*

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

***Del control de ejecución de las obras.-*** *La Administración Zonal respectiva realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable conforme a la normativa vigente, expedida por la Administración Zonal respectiva, será indispensable para cancelar la hipoteca. ​*

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

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

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

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

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

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

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

1. Definir el parámetro de multas, que ha impedido el solventar el levantamiento de hipotecas, que debe guardar relación con lo dispuesto en la Ley, ya que esta prevé que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos doten de los sistemas públicos de soporte y reconozcan el derecho o la tenencia del suelo,
2. Considerar las actuaciones de la posibilidad de ejecución de obras de infraestructura, civiles y de mitigación de riesgos según establece normativa, y su análisis de cargas impositivas por su plazo de ejecución,

3. Normar el procedimiento de levantamiento de hipotecas sobre los predios en los que actualmente pesa ese gravamen, sin permitirles el uso y usufructos de su patrimonio, por ejemplo a través de préstamos hipotecarios.

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

***REFORMATORIA SOBRE EL PROCEDIMIENTO PARA EL LEVANTAMIENTO DE GRAVÁMENES E HIPOTECAS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS, Y URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO EN EL DMQ***

**Artículo 1.-**Incorporese a continuación del Capítulo IV, Título II perteneciente al Libro IV.7 sobre Ordenamiento Territorial, del Código Municipal, el Capítulo innumerado el “Procedimiento para el Levantamiento de Gravámenes e Hipotecas de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, y Urbanizaciones de Interés Social de Desarrollo Progresivo en el DMQ”

**CAPÍTULO I**

**GENERALIDADES**

**Artículo xx1.- Objeto. -** Esta normativa tiene por objeto definir el “Procedimiento para la Determinación de Multas, contenido de Informe Técnicos de Avance de Obras, para Levantamiento de Hipotecas y Gravámenes Impuestos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, y Urbanizaciones de Interés Social de Desarrollo Progresivo y el Proceso Posterior de Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados en el DMQ”

Definir una metodología y procedimiento para el cálculo de multas por retraso en la ejecución de obras en las ordenanzas que hayan aprobado los asentamientos humanos de hecho y consolidados, y urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.

**Artículo xx2.- Ámbito. –** El presente Título tienen como ámbito de aplicación regula el procedimiento administrativo para la definición y ejecución de multas para la validación del trámite de levantamiento de hipotecas y gravámenes impuestos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a los asentamientos de hecho y consolidados, fraccionamientos, subdivisiones o urbanizaciones de interés social.

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

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

***Protocolización notarial e inscripción en el Registro de la Propiedad.-*** *Es la etapa mediante la cual el Asentamiento en coordinación con la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, llevará adelante la protocolización e inscripción de la Ordenanza con todos sus documentos habilitantes, como mínimo la Ordenanza debidamente sancionada y los planos debidamente sellados, en cualquier notaría y Registro de la Propiedad respectivamente.*

***Titularización Individual de los predios.-*** *Es el proceso mediante el cual, según el caso, se realiza la titularización de los lotes a través de escrituras individuales de cada predio o a través de Resolución administrativa de partición y adjudicación.)*

**Obras de urbanización**: Son las obras que por disposición del marco legal vigente fueron exigidas para el proceso de habilitación del suelo, en cada ordenanza de aprobación de asentamientos humanos de hecho y consolidados, y urbanizaciones de interés social progresivo:

* Obras de Infraestructura que corresponden a los GADS: Servicios básicos de alcantarillado, agua potable y energía eléctrica
* Obras civiles modalidades - GADS / Gestión Directa / Cogestión:

Aceras, bordillos y calzada, esta última pudiendo ser su recubrimiento con adoquín, asfalto o pavimento,

* Equipamiento de áreas verdes y comunales,
* Vías de acceso al asentamiento.

**Obras de mitigación de riesgos.-** Son obras definidas por los estudios presentados por los propietarios de predios resultantes de las ordenanzas de aprobación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, exigidas en las ordenanzas de regularización.

**Inspección**: Proceso técnico en la cual se verificara de manera visual el avance de obras exigidas en cada ordenanza de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, aprobación de urbanizaciones de interés social progresivo, previos a la entrada en vigencia de los procesos de licenciamiento.

**Informe de avance de obras**: Informe generado en base a la inspección realzada, en base a los formatos que son anexos de esta ordenanza;

(

/

**Hipoteca**: el gravamen en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, impuesto al asentamiento humano de hecho o consolidado, fraccionamiento, urbanización de interés social de desarrollo progresivo, resultante de los procesos de habilitación de suelo,

**CAPÍTULO II**

**PROTOCOLIZACION, INSCRIPCIÓN, PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y ALCANCES**

**Artículo xx4: Protocolización ~~e inscripción~~ de la ordenanza.-** Una vez emitida la ordenanza ~~metropolitana~~ de regularización es responsabilidad de los representantes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado y de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo, la protocolización en cualquier notaría del cantón, con los documentos que formen parte del expediente, cuyos valores estarán a cargo de los requirentes.

De ser requerido, por el representante del asentamiento humano regularizado, la unidad técnica especializada en procesos de regularización facilitará la minuta con la cual se realizará el procedimiento de protocolización en la notaría, caso contrario se lo podrá realizar de manera particular.

**Artículo xx5.- Inscripción en el Registro de la Propiedad.-**Una vez protocolizada la ordenanza y la documentación respectiva, los representantes realizarán inscripción en el Registro de la Propiedad de manera directa o a través de la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización. El Registro de la Propiedad, además de entregar el acta de inscripción al representante del asentamiento humano regularizado, remitirá vía digital la Inscripción de la Ordenanza a la Secretaría de Concejo Metropolitano para su respectivo archivo, Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización para continuar con el proceso, y Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles en caso de existir áreas que se transfieran al Municipio de Quito.

La inscripción de la ordenanza en el Registro de la Propiedad será gratuita, y se realizará en el plazo no mayor a 3 años, desde su expedición, caso contrario se sujetará a lo referido en las propias ordenanzas, siendo la fecha de inscripción, la que determine el inicio del plazo para la ejecución de obras.

Para asentamientos humanos que se aprueben con área verde, área municipal, áreas de protección o cualquier otra área que expresamente determine en su ordenanza la transferencia a favor de la municipalidad, la inscripción de la Ordenanza en el Registro de la Propiedad constituirá título suficiente de transferencia a favor de la Municipalidad.

**Articulo xx4.-** **Plazo para ejecución de obras.-** La fecha en la cual la ordenanza se ha inscrito en el Registro de la Propiedad, se considerará como el inicio del plazo de ejecución de obras, para los casos que lo determinen las ordenanzas.

**CAPÍTULO III**

**DESARROLLO DE LAS OBRAS QUE CONFORMAN EL SISTEMA PÚBLICO DE SOPORTE, Y DE MITIGACIÓN DE RIESGOS**

**ARTÍCULO xx5: Solicitud de inspección de obras.–** De las ordenanzas de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, así como subdivisiones y urbanizaciones que se aprobaron sin licencias metropolitanas y que hayan constituido una hipoteca en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en garantía para la ejecución de obras propias, que no hayan solicitado una inspección de obras deberán solicitar a la Administración Zonal Municipal correspondiente, realice una inspección a las obras que hayan ejecutado, y se les emita un informe de avance o terminación de las mismas, elaborada por parte de la fiscalización asignada.

La solicitud de inspección de las obras deberá contener

1. Datos generales del barrio y sus representantes acreditados
2. Certificaciones de Empresas Públicas sobre el porcentaje de la disponibilidad de LA RED DE ALCANTARILLADO Y AGUA POTABLE en el barrio:
   1. Agua potable y alcantarillado / Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento
   2. Energía Eléctrica / Empresa Eléctrica Quito S.A.
3. Para el caso de asentamientos humanos o urbanizaciones de interés social que cuenten con actas de entrega-recepción de las obras de vialidad (bordillos, aceras y capa de rodadura), serán en referencia a:
   1. Obras realizadas y/o contratadas por Entidades Públicas, suscrita por la entidad contratante y/o el contratista.
   2. Obras realizadas por autogestión del asentamiento humano, se deberá presentar el acta de recepción suscrito entre el Profesional Técnico encargado de la construcción y el presidente del barrio.
   3. En caso de no contar con un documento de respaldo, para justificar la culminación de las obras de vialidad (bordillos, aceras o capa de rodadura), el representante o presidente podrá presentar una declaración juramentada en la se indique la fecha en la que finalizaron las obras.
   4. Inscripción de la ordenanza en la que consten áreas verdes, o de ser el caso, elaboración por parte del representante o presidente las actas de entrega-recepción de las áreas verdes y equipamiento, si existieren.

Para aquellas ordenanzas que su plazo de ejecución de obras se encuentre entre el 14 de marzo del 2020 hasta el 20 de febrero del 2022 (22 meses), no será considerado en los informes de avances de obra, por la falencia en la ejecución de las mismas por la declaratoria y levantamiento de medidas por la emergencia sanitaria del COVID19.

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

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

**ARTÍCULO xx6.-** **Informe propio de avance de obras**.- Si en un plazo de 30 días a partir de la solicitud de inspección de obras, la Administración Zonal Municipal no ha realizado dicha diligencia y, por tanto, no ha emitido un informe oficial de avance de obras, los asentamientos humanos de hecho y consolidados, y urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, comunicarán por escrito del avance de las mismas a dicha Administración, anexando los informes técnicos correspondientes por parte del profesional ingeniero o arquitecto responsable de la o las obras realizadas. Estas comunicaciones y sus anexos servirán de prueba suficiente para justificar el cumplimiento de las obras en el cronograma establecido en la Ordenanza Metropolitana que haya aprobado condicionalmente su regularización.

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

1. Fotografías de obras concluidas que incluya ubicación geográfica y coordenadas
2. Acta de entrega-recepción de las obras suscrita por el representante del asentamiento, fraccionamiento, subdivisión o urbanización de interés social de desarrollo progresivo, y la persona natural o jurídica, que realizó la obra;
3. Si las obras hubieren sido autogestionadas, se deberá presentar el Acta de Recepción suscrito entre el profesional agremiado, que realizó la obra y el representante del asentamiento, fraccionamiento, subdivisión o urbanización de interés social y desarrollo progresivo o la entidad que patrocinó la obra, en la que se especifique que esta ha sido elaborada conforme al requerimiento establecido en la ordenanza o documento correspondiente en el que se estableció la obligación de ejecutar obras de infraestructura, y la fecha de finalización de la misma.
4. En el caso de obras por autogestión, la aceptación de conformidad por medio de acta de entrega-recepción por parte del ente público o privado que patrocinó las obras, en caso de que este no haya suscrito dicha acta;
5. Si por el alcance o complejidad menor de las obras requeridas, estas se las realizó a través de mecanismos de mingas, deberá adjuntarse fotografías de dichos eventos y actas suscritas por la directiva o representante legal del asentamiento, en donde se certifique su ocurrencia; este mecanismo solo podrá realizarse en obras menores que no demanden de destrezas técnicas especiales, como bordillos, paredes divisorias menores a los 25 metros cuadrados, jardinería, rellenos menores del suelo;

Para el caso particular de obras, en los asentamientos humanos regularizados los informes de fiscalización se podrán solicitar a las Administraciones Zonales para su registro y posterior suscripción del acta de entrega recepción parcial, provisional y definitiva de las obras ejecutadas.

El asentamiento Humano de Hecho y Consolidado regularizado deberá notificar a la Administración Zonal la culminación de todas las obras de urbanismo y las mismas deberán ser recibidas a satisfacción por la Administración Zonal mediante el Informe Final de Avance de Obras.

En caso de existir obras de mitigación de riesgos o requerir informe de riesgos, este debe ser enviado a la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad previo a la ejecución de las obras de urbanismo.

**ARTÍCULO xx7.- De la Autogestión de obras**: Para el cumplimiento de las obras las organizaciones vecinales podrán gestionar las obras cuyo cumplimiento se ha garantizado mediante hipotecas, a través de organizaciones públicas, privadas o de la asistencia técnica internacional, para lo cual se consideraran las modalidades de gestión de obra.

En caso que el asentamiento haya optado por iniciativa propia la ejecución de las obras, deberá solicitar la fiscalización y posterior recepción de obra a la entidad competente, considerando que la fecha de requerimiento es la que se definirá como de entrega de obras.

**ARTÍCULO xx8.- Multas por incumplimiento. -** La Administración Zonal Municipal correspondiente de acuerdo con su planificación, realizará inspecciones en cualquier momento a fin de verificar que se han ejecutado o se están ejecutando las obras en la forma, tiempos y calidades establecidos en la Ordenanza Metropolitana que haya aprobado condicionalmente la regularización del asentamiento.

.

Varias ordenanzas de regularización, e informes de avances de obra de las administraciones zonales, establece como parámetro el 1 x 1000 por cada día de retraso por la entrega de obras sobre el cronograma valorado, en relación a procesos de contratación pública, en similar referencia se considera que el porcentaje máximo a establecer de las multas, por cumplirse el plazo de ejecución de obras será del 5%, similar a la garantía de fiel cumplimiento de obras, con la siguiente aplicación:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tiempo de aplicación** | **Porcentaje de aplicación** | **Procedimiento de aplicación** |
| Hasta los 2 (dos) años de cumplido el plazo de ejecución de obras | 1% del cronograma valorado | La Dirección Administrativa Financiera emitirá la orden de cobro a los beneficiarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo.  Para el cálculo en la emisión de la orden de cobro se tomará como referencia la fecha en que la Ordenanza que aprobó el AHHYC o UIS fue inscrita en el Registro de la Propiedad. |
| Desde los 2 (dos) años hasta los 4 (cuatro) años de cumplido el plazo de ejecución de obras | 2% del cronograma valorado | La Dirección Administrativa Financiera emitirá la orden de cobro a los beneficiarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo.  Para el cálculo en la emisión de la orden de cobro se tomará como referencia la fecha en que la Ordenanza que aprobó el AHHYC o UIS fue inscrita en el Registro de la Propiedad. |
| Desde los 4 (cuatro) años hasta los 6 (seis) años de cumplido el plazo de ejecución de obras | 3% del cronograma valorado | La Dirección Administrativa Financiera emitirá la orden de cobro a los beneficiarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo.  Para el cálculo en la emisión de la orden de cobro se tomará como referencia la fecha en que la Ordenanza que aprobó el AHHYC o UIS fue inscrita en el Registro de la Propiedad. |
| Desde los 4 (cuatro) años hasta los 6 (seis) años de cumplido el plazo de ejecución de obras | 4% del cronograma valorado | La Dirección Administrativa Financiera emitirá la orden de cobro a los beneficiarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo.  Para el cálculo en la emisión de la orden de cobro se tomará como referencia la fecha en que la Ordenanza que aprobó el AHHYC o UIS fue inscrita en el Registro de la Propiedad. |
| Haber sobrepasado 10 años o más de cumplido el plazo de ejecución de obras | 5% del cronograma valorado | La Dirección Administrativa Financiera emitirá la orden de cobro a los beneficiarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo.  Para el cálculo en la emisión de la orden de cobro se tomará como referencia la fecha en que la Ordenanza que aprobó el AHHYC o UIS fue inscrita en el Registro de la Propiedad. |

Aquellos asentamientos que no tienen cronograma valorado de obras, se tomará el costo conforme la tabla de precios referenciales de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas; si no existiere el registro de precios a la fecha de sanción de la ordenanza, se tomarán valores referenciales anteriores de proyectos de contratación pública o de la EPMMOP.

Para aquellos casos en que las obras obligatorias que deben efectuar los GAD, no han iniciado en el segundo año de regularización del asentamientos humanos de hecho y consolidados, el plazo de ejecución de obras (5 años) no será considerado desde la fecha de inscripción de la ordenanza, siendo la fecha de inicio de plazo, la certificación presupuestaria de las obras en cada AHHyC, de la entidad pública ejecutora de obras.

Para las obras efectuadas por autogestión, que hayan superado el plazo de ejecución de obras desde la fecha de inscripción de cada ordenanza, se emitirá con el informe final de avance de obra, por parte del Director Administrativo Financiero de la Administración Zonal, el valor de la multa a fin de que éste proceda al registro y remita a la Dirección Tributaria el valor respectivo para su cobro, mismo que no excederá del 5% del monto total del cronograma valorado.

La multa se dividirá proporcionalmente a la cantidad de metros cuadrados de todos los lotes dentro del asentamiento y se cobrarán a través del impuesto predial o contribuciones especiales de mejoras.

Para el cálculo de la multa no se incluirá la obra faltante en áreas comunales, al no existir diseño de parques, casas comunales, etc.

Para los asentamientos humanos de hecho que han cumplido sus obras, pero no tienen constancia de la fecha de culminación de las obras, se cobrará el máximo valor de multa (5 % del monto total del cronograma valorado).

Para aquellos asentamientos cuyo plazo ha vencido, y no han culminado las obras en los siguientes tres años, se fijará el máximo valor de multa (5 % del monto total del cronograma valorado), y la Administración Zonal deberá incluir en sus presupuestos las obras faltantes a realizar, las cuales serán cobradas en el impuesto predial o contribución especial de mejoras.

De lo establecido en el Código Municipal, las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes, por lo que no generará multas por el tiempo de ejecución de obras.

Las inspecciones se las realizará por pedido de los propietarios o promotores de urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo o asentamientos humanos de hecho y consolidados.

Para el levantamiento de la hipoteca es necesaria la inspección y obtener el acta de entrega-recepción de obras, tanto para urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo como para asentamientos humanos de hecho y consolidados.

**ARTÍCULO xx9.- Levantamiento de hipotecas.-** Al cumplimiento del ciento por ciento de las obras previstas, el asentamiento humano de hecho y consolidado, o urbanización de interés social de desarrollo progresivo una vez que se (haya realizado el pago respectivo de multas si procediere), solicitara a la Administración Zonal Municipal correspondiente, se elabore la certificación respectiva de levantamiento de hipoteca, para lo cual deberá presentar:

1. Solicitud a nombre del Administrador Zonal: solicitando el levantamiento de hipoteca debidamente firmado por el propietario, incluyendo, correo electrónico, numero de cedula y número de teléfono.
2. Copia de la Escritura
3. Certificado de Gravamen actualizado
4. Certificado del Presidente del Barrio
5. Nombramiento actualizado del presidente del barrio debidamente inscrito en el MIDUVI.
6. Pago del Impuesto Predial
7. Informe Técnico Final de Avance de Obras
8. Copia de la cedula y papeleta de votación
9. Constancia de pago de la multa generada (si existiere)

Una vez receptados por parte de la Administración Zonal los requisitos señalados, esta emitirá la resolución respectiva, la cual representa el acto administrativo individual de levantamiento de hipotecas, prohibición de enajenar, debidamente motivada, y en los casos establecidos en la presente ordenanza. Esta resolución será entregada al peticionario y notificada al Registro de la Propiedad para que se levante el o los gravámenes autorizados.

En caso de que la dependencia municipal no respondiere en el plazo de 60 días, se asumirá de hecho que las obras han sido ya cumplidas, con lo cual el asentamiento de hecho y consolidado, o urbanización de interés social de desarrollo progresivo, quedará habilitado para el levantamiento de las hipotecas y limitaciones que hayan constituido en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

El levantamiento de hipoteca no genera pago en el Registro de la Propiedad, ni causará pago de aranceles o tarifas de ninguna naturaleza.

Para el caso de cancelación parcial de hipotecas, se aplicará lo previsto en el artículo 3725 del Código Municipal; y, en caso de subrogación en razón de enfermedades catastróficas, terminales o degenerativas, se aplicará el artículo 3726 del mismo Código, para los casos que correspondiere, se procurará para los casos que apliquen, la aplicación del procedimiento establecido en la Resolución C 0319 de mayo del 2011, sobre *“Delegar a los Administradores Zonales la Competencia de Resolver las Solicitudes de Levantamiento de Prohibiciones de Enajenar Impuestas por el Artículo 291 (281) de la Ley Orgánica de Régimen Municipal Derogada, así como también la Cancelación de Hipotecas Impuestas en Garantía de Obras de Urbanización.”*

**ARTÍCULO xx10: Cumplimiento obligatorio de obras.-** En el caso de asentamientos que de manera engañosa hayan informado a la Administración Zonal Municipal el avance o la finalización de obras exigidas en una Ordenanza Metropolitana, y se haya comprobado su incumplimiento se impondrá el máximo de la multa, y no les eximirá de la realización o conclusión de la misma, y bajo acuerdo con el asentamiento podrá establecer un plazo perentorio para el cumplimiento de la obra.

De no accederse a realizar la obra, la Administración Zonal incluirá en sus presupuestos las obras faltantes a realizar, se asignará la obra a un contratista seleccionado por la Administración Zonal, las cuales serán cobradas en el impuesto predial o contribución especial de mejoras.

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

**ARTÍCULO xx11.-** **Subsidiaridad en la construcción de vías.**- En el caso específico de asentamientos humanos de hecho, o urbanizaciones de interés social que por Ordenanza se les haya asignado ejecutar tramos de vía que se conecten o fusionen con vías principales que corresponda construir a algún ente público, por excepción dicha entidad pública podrá asumir la construcción de la parte que corresponde al asentamiento, y se cobrará el valor a los beneficiarios a través de la contribución especial de mejoras.

**ARTÍCULO xx12.-** **Verificación de obras por razones de riesgo.**- En los casos de asentamientos humanos de hecho, en los que exista la obligatoriedad de ejecutar obras relativas a *“riesgo alto mitigable”*; las Administraciones Zonales realizarán semestralmente un informe de avance de ejecución de estas obras, informando los resultados del mismo a la Secretaría General de Seguridad, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos para las acciones pertinentes, los cuales no serán impedimento para el levantamiento de hipotecas, ni generación de multas.

**ARTÍCULO xx13.- Funcionabilidad y oportunidad de la obra. -** En caso de pedido de obras que luego de un informe técnico han perdido su funcionalidad o son inejecutables por el paso del tiempo y las nuevas condiciones, deberá solicitarse en la entidad competente la modificatoria de los planos con el respectivo cronograma valorado, siguiendo el trámite normativo que corresponda.

**CAPITULO IV**

**TITULARIZACIÓN INDIVIDUAL DE LOS PREDIOS**

**ARTÍCULO xx14.- Titularización individual de predios:** Con la finalidad de continuar con el proceso posterior a la regularización, se considerará lo siguiente:

1. **Liquidación de Contribución Especial de Mejoras (CEM) por obras Distritales y locales.-** La liquidación de obras de alcance distrital y local, consiste en el pago total de la CEM que realiza el asentamiento a la municipalidad, conforme la normativa vigente, para esto, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, determinará la CEM para el o los predios sujetos a transferencia de dominio, y será remitido a la Dirección Metropolitana Tributaria, con la sola presentación del detalle de los valores pendientes, para la respectiva emisión de las órdenes de cobro, conforme el requerimiento de la Unidad Técnica Especializada en los procesos de regularización.

1. **Emisión de nuevos números y catastro de predios.-** Una vez realizada la liquidación de CEM por parte del asentamiento, la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización, solicitará a la entidad rectora en temas de catastros, generar los nuevos números de predios, así como el catastro de cada uno de los lotes que conforman el asentamiento humano regularizado, incluyendo los números de predios municipales, que corresponda, de las áreas verdes, áreas municipales, franjas de protección, de equipamiento público y otras que determine la ordenanza como áreas a ser transferidas a la municipalidad, conforme la ordenanza y planos aprobados por el Concejo Metropolitano, así como el egreso del predio global, adjuntando:
2. La Ordenanza del asentamiento, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.
3. Resolución y pagos de obligación tributaria por concepto de liquidación de contribución especial de mejoras.
4. Plano digital, en los formatos establecidos, y copia del plano sellado.
5. **Escrituras individuales.-** 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 de entidades locales y estatales, así como servicios legales privados, con el fin de hacer efectivos sus derechos.

La escrituración individual, de predios en unipropiedad, así como de predios en copropiedad se realizarán de acuerdo a las condiciones, beneficios para cada caso y conforme lo establezca la Ordenanza particular de regularización del asentamiento.

De manera general, para el caso de asentamientos en unipropiedad, es decir, que la propiedad esté a nombre de una persona jurídica pública o privada, sin fines de lucro, las escrituras individuales serán entregadas a través de su representante legal, a favor y en coordinación de sus socios conforme el procedimiento establecido en la Ley y Normativa Vigente, bajo eventual responsabilidad civil y penal del representante legal, en su contenido, en caso de incumplimiento.

1. **Partición administrativa.-** El asentamiento humano regularizado por parte del Concejo Metropolitano, cuyo predio o predios sean proindiviso, es decir, que pertenece a varias personas en común, sin que existan partes diferenciadas a cada uno de los propietarios o titulares del derecho, la Alcaldesa o el Alcalde, conforme lo establece el artículo 486 del COOTAD, estarán facultados, de oficio o a petición de parte, ejercer la partición administrativa conforme el procedimiento legal establecido.

La resolución administrativa de partición y adjudicación, inscrita en el Registro de la Propiedad, constituirá, sin otra solemnidad, el título de dominio y de transferencia de los lotes del fraccionamiento a favor de los copropietarios del asentamiento.

**Artículo xx15.- Regularización de áreas.-** La Dirección Metropolitana de Catastro, a petición de la Unidad Especializada en Procesos de Regularización, rectificará el error técnico de medida del predio, siempre y cuando se encuentre dentro del Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM, misma que se anotará al margen de la protocolización de la primera resolución de regularización del área y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

**Artículo xx16.- Regularización de Construcciones Informales.**- Las construcciones sujetas al procedimiento de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes, se someterán a la normativa vigente. La Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana priorizará la regularización de edificaciones ubicadas en los asentamientos humanos.

**DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** Los asentamientos humanos que cuenten con su ordenanza particular de regularización, se someterán a la presente ordenanza, dejando sin efecto jurídico toda ordenanza, norma, disposición o resolución municipal de carácter general, de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza.

**SEGUNDA.-** La Unidad Especializada en Procesos de Regularización, así como los entes competentes, eliminarán de futuros proyectos de Ordenanza de Regularización de asentamientos la imposición de plazos para ejecución de obras, multas y gravámenes hipotecarios o de enajenación, adecuando sus textos a las disposiciones de la presente normativa.

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

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** En el plazo de 60 días a partir de la aprobación de la presente normativa, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana con sus entidades adscritas y la Secretaría De territorio, Hábitat y Vivienda, elaborarán un programa de socialización de la presente ordenanza, así como del levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, para definir los avances de obras que se han efectuado en los mismos para establecer cronogramas de inspecciones y elaboración de informes finales

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

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

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

**CUARTA.-** La EPMMOP deberá mantener un listado de precios anuales correspondiente a las obras de infraestructura y civiles, para de ser el caso se las aplique a ordenanzas que no tienen cronogramas valorados de obras.

**QUINTA.-** La Unidad Especial Regula Tu Barrio revisará que todos los planos tengan cronograma valorado de ejecución de obras, y que las cantidades declaradas sean las correspondientes a las obras comprometidas. El valor de los rubros en el cronograma valorado deberá guardar relación con el emitido por la EPMMOP.

**SEXTA.-** La ampliación de plazo para ejecución de obras, podrá ser solicitada hasta máximo 1 mes antes de que finalice su plazo, la cual deberá incluir la cantidad de obras faltantes por ejecutar, el motivo por el que no han sido ejecutadas, y el tiempo estimado para culminar estas obras. Con oficio, la administración zonal podrá prorrogar la misma, previo informe técnico que justifique el plazo solicitado por el administrado.

**DISPOSICIONES DEROGATORIA**

**ÚNICA.-** Deróguese toda ordenanza o disposición que se contraponga a la presente.

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