**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El presente instrumento ha recopilado varias iniciativas y aportes realizados por el alcalde, concejales y entidades municipales del Distrito Metropolitano de Quito, preocupados por la apremiante necesidad que han expresado los moradores de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados (AHHYC), y Urbanizaciones de Interés Social y Desarrollo Progresivo (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. Que constaban en la Resolución A-070 y las Ordenanzas Metropolitanas No. 311, 331, 147 y 055, y d*el Código Municipal de septiembre del 2021Titulo 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 ordenanza para los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y de Urbanizaciones de Interés Social y Desarrollo Progresivo, presenta algunos vacíos normativos, y no se 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 Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados 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** | **SIN HIPOTECAS** |
| 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 | 14\* |
| 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** | **24 años** | **92** | **21** |
| \*Estimado |  |  |  |  |

De la información analizada, se presentan 21 asentamientos que han levantado su hipoteca, 92 han concluido con el 100% de obras dentro del tiempo, 147 aún se encuentran en el tiempo de ejecución de obras (5 por ordenanza + 2 ampliación plazo / 2023 - 2029), 62 no contienen en sus ordenanzas plazo para ejecución de obras, por lo que 408 tiene conflictos por multas y levantamiento de hipotecas.

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

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

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

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

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

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

**CONSIDERANDO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Que,** el 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,*** *con la aprobación del Régimen Administrativo de Suelo mediante Ordenanza Metropolitana No 044-2022, se determina entre otros, en su ámbito de aplicación en suelo urbano y rural de expansión urbana, la regularización urbanística y de gestión de suelo, por medio de Planes Parciales, con lo cual se deroga el Título II “De la Declaración de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establecer su Proceso Integral de Regularización”,* y que refiere los siguientes artículos.

**Que*,*** *el artículo 1889 del Código Municipal que refiere sobre las garantías que pueden aceptarse para habilitaciones de suelo, indica en su numeral 3. “En las urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.”*

**Que,** *el Articulo 2266.124, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito señala Garantías.- “Las obras de infraestructura determinadas en las cargas locales del plan parcial que deben ejecutarse, constituyen una obligación solidaria de los beneficiarios y deberán constar en el instrumento que aprueba el proyecto de regularización (…)”. “En caso de que el asentamiento humano de hecho y consolidado, en garantía de las obras de infraestructura, deba hipotecar los predios en favor de la municipalidad, se podrá aceptar la garantía (…)”. Las obras de infraestructura determinadas como cargas generales no están sujetas al levantamiento de hipotecas por cargas locales”.*

**Que,** el artículo 2266.125. del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito señala,-*Levantamiento de hipoteca.- El levantamiento de hipoteca se realizará una vez ejecutadas la totalidad (100%) de las obras de infraestructura correspondientes a las cargas locales determinadas en el plan parcial. La Administración Zonal correspondiente emitirá el informe mediante el cual autorizará el levantamiento de la hipoteca*

**Que,** el artículo 2266.126 del Código Municipal establece: *“Subrogación.- Las obligaciones contraídas en lo referente a la ejecución de las obras de infraestructura y sobre las garantías entregadas, podrán ser subrogadas previo la autorización de la municipalidad. Para tal efecto, la administración zonal deberá otorgar la autorización para la subrogación, previa solicitud de parte, siempre y cuando el comprador se subrogue a las obligaciones y garantías constituidas a favor de la municipalidad.*

**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 cuales , y de las observaciones presentadas en las mesas de trabajo del 2do cuatrimestre del 2022, como del 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 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,** de lo referido es necesario establecer una propuesta que recoja con claridad y certeza, los procedimientos posteriores de Ordenanzas de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Urbanizaciones de Interés Social y Desarrollo Progresivo, solventando principalmente:

1. Parámetro y mecanismo de definición 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 que determinen la ejecución de obras de infraestructura y civiles

3. Normar el procedimiento de levantamiento de hipotecas sobre los predios en los que actualmente pesa ese gravamen, que no permiten el uso y usufructos de su patrimonio,

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

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

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

**TÍTULO INNUMERADO XXX**

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

**CAPÍTULO I**

**GENERALIDADES**

**Artículo Innumerado 1.- Objeto.-** Esta normativa define el procedimiento a seguir una vez culminado el proceso de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidado y cuando corresponda, en Urbanizaciones de Interés Social y Desarrollo Progresivo en el Distrito Metropolitano de Quito, que incluye la titularización individual de los predios y el levantamiento de hipotecas y gravámenes a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito instituidas en garantía para el cumplimiento de obras en los citados casos.

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

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

1. **Asentamiento humano de hecho y consolidado. -** Asentamiento caracterizado por una forma de ocupación del territorio urbano y rural que no ha considerado el planeamiento urbanístico metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo y déficit de infraestructuras, equipamientos y servicios básicos[[1]](#footnote-1).
2. **Protocolización notarial e inscripción en el Registro de la Propiedad.-** Es la etapa mediante la cual el asentamiento humano de hecho y consolidado en coordinación con la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, llevará adelante la protocolización e inscripción de la Ordenanza sancionada, planos y documentos habilitantes, en cualquier notaría y Registro de la Propiedad respectivamente.
3. **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.
4. **Obras de urbanización**: Son las obras que constan en cada ordenanza de aprobación de asentamientos humanos de hecho y consolidados, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo
5. **Inspección**: Es la verificación técnica del avance de obras exigidas en cada ordenanza de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados y aprobación de urbanizaciones de interés social progresivo.
6. **Informe del estado de la ejecución- de obras-**: Informe realizado por el técnico designado por la Administración Zonal correspondiente, en el cual se detalla el avance de obras, en base a la inspección realizada, en los formatos aprobados por la entidad municipal encargada de la coordinación territorial.
7. **Hipoteca**: El gravamen en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sobre al asentamiento humano de hecho o consolidado, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo[[2]](#footnote-2) como garantía del cumplimiento de obras de urbanización.

**CAPÍTULO II**

**SECCION I**

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

**Artículo Innumerado 4.- Protocolización de la Ordenanza.** - Los copropietarios del predio sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado, o urbanización de interés social y desarrollo progresivo, serán los responsables en el proceso de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, teniendo la obligación de informar a la Administración Zonal para los efectos jurídicos de la ejecución de obras.

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

**Artículo Innumerado 5.- Inscripción en el Registro de la Propiedad. -** Una vez protocolizada la Ordenanza y planos correspondientes, la o el representante del asentamiento humano de hecho y consolidado, o urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, respectivamente, realizará la inscripción en el Registro de la Propiedad en coordinación con la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización.

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

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

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

**Artículo Innumerado 6.- Notificación. –** EL Registro de la Propiedad, una vez

inscrita la Ordenanza Metropolitana, en un plazo no mayor a treinta días, notificará a las siguientes dependencias municipales: Unidad Técnica Especializada en procesos de Regularización, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, Empresa Eléctrica de Quito, Procuraduría Metropolitana, y a la administración zonal correspondiente.

La fecha de esta notificación se tomará en cuenta para efectos de calcular el plazo para la realización de obras por parte de las Empresas Municipales de acuerdo a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.

**SECCIÓN II**

**TITULARIZACIÓN INDIVIDUAL DE LOS PREDIOS**

**Artículo Innumerado 7**.- **Liquidación de tributos, tasas y contribuciones.-** Para la generación de nuevos predios producto de una habilitación de suelo de asentamientos humanos de hecho o urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, se deberá realizar la liquidación de todos los tributos, tasas y contribuciones especiales de mejoras que rigen sobre el predio global.”.

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

Para el caso de ingreso y/o actualización en el registro catastral de las áreas verdes a transferirse a favor de la Municipalidad:

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

Para el caso de ingreso y/o actualización catastral de los predios individuales conforme Ordenanza Metropolitana aprobada:

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

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

La escrituración de predios individuales y en copropiedad se realizará conforme lo establezca la Ordenanza particular de regularización del asentamiento.

En los casos de urbanización de interés social y desarrollo progresivo el proceso de escrituración individual lo llevará a cabo el o los copropietarios.

**SECCION III**

**FECHA, PLAZO, INSPECCIONES Y DESARROLLO DE LAS OBRAS QUE CONFORMAN EL SISTEMA PÚBLICO DE SOPORTE**

**Artículo Innumerado 10.- Fecha de inicio de ejecución de obras. –** Los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo deberán iniciar las obras conforme la fecha determinada en las ordenanzas que los regulan y en sus anexos.

En los casos, que las ordenanzas metropolitanas no se establezca la fecha de inicio de ejecución de obras, se tomará la fecha de inscripción de la ordenanza en el Registro de la Propiedad, como fecha de inicio de ejecución de las obras.

**Artículo innumerado 11.-Plazo para la ejecución de obras.-** Los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo deberán ejecutar las obras conforme el plazo determinado en las ordenanzas que los regulan y en sus anexos.

En los casos, que las ordenanzas metropolitanas no establezcan el plazo para ejecutar las obras, una vez cumplidos cinco (5) años a partir de la fecha de inicio de ejecución de obras, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, podrá ejecutar dichas obras conforme lo determinado en la normativa vigente; y, su valor será cobrado a cada copropietario o propietario conforme la normativa vigente, y los impuestos, tasas y contribuciones que correspondan.

En los casos, que las ordenanzas metropolitanas establezcan el plazo para ejecutar las obras, y no hayan sido ejecutadas total o parcialmente, una vez cumplidos dos (2) años a partir de la fecha de vencimiento del plazo para ejecutar las obras, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, podrá ejecutar dichas obras conforme lo determinado en la normativa vigente; y, su valor será cobrado a cada copropietario o propietario conforme la normativa vigente, y los impuestos, tasas y contribuciones que correspondan.

**Artículo Innumerado 12.- De la petición de seguimiento de obras.–** El seguimiento o inspección de obras a ser realizados en los diferentes asentamientos humanos de hecho, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, que se encuentren regularizados a través de Ordenanzas Metropolitanas podrán realizarse de manera de oficio por parte de la Administración Zonal como iniciativa pública; o, a petición de parte por parte de los interesados como iniciativa privada:

**1.** **Inicio del proceso mediante iniciativa pública:** Cuando las obras hayan sido efectuadas por iniciativa pública, la inspección de las mismas, Será realizada por la Administración Zonal correspondiente, previo al cumplimiento de los requisitos determinados en la presente ordenanza y en la presente sección.

**2. Inicio del proceso mediante iniciativa privada:** Cuando las obras hayan sido efectuadas por iniciativa privada, la inspección de las mismas, Será realizada por parte de las personas copropietarias y beneficiarias del proceso de regularización del asentamiento humano de hecho, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, efectuando una petición que cumpla con los requisitos determinados en la presente ordenanza y en la presente sección.

**Artículo Innumerado 13.- Solicitud de inspección de obras.–** Los asentamientos humanos de hecho y consolidados, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, cuyas ordenanzas hayan constituido una hipoteca en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que no cuenten con un informe de estado de la ejecución de obras, deberán requerir a la Administración Zonal correspondiente que se realice una inspección a fin de que emita el informe de cumplimiento parcial o total según corresponda.

La solicitud de inspección de obras contendrá:

1. Datos generales del asentamiento y sus representantes acreditados.
2. Copia del acto administrativo o normativo, según corresponda a cada asentamiento, o urbanización, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
3. Plano aprobado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y cronograma valorado de ejecución de obras, en caso de existir.

4. Fotografías de obras concluidas con su identificación y ubicación en el plano respectivo,

5. Acta de entrega-recepción de las obras suscrita por el representante del asentamiento humano de hecho, urbanización de interés social y desarrollo progresivo, y la persona natural o jurídica, que realizó o se encuentra ejecutando la obra.

6. Certificaciones emitidas por empresas municipales y otras que hayan participado en la ejecución de las obras según corresponda.

7. Actas de entrega-recepción de las áreas verdes y equipamiento, si existieren.

8. Si las obras hubieren sido ejecutadas por la propia comunidad, u obras de cogestión o que realiza la comunidad por un tercero, se deberá presentar el Acta de Recepción suscrito entre el profesional agremiado, que realizó la obra y el representante del asentamiento humano, urbanización de interés social y desarrollo progresivo, con la entidad que patrocinó la obra, indicando que se encuentran conforme al requerimiento establecido en la ordenanza y acorde a la ley y normativa técnica vigente, y la fecha de finalización o avance de la misma.

9. Para el caso de obras por autogestión o ejecutadas por un tercero a petición de la comunidad, se incluirá la aceptación de conformidad, por medio de acta de entrega-recepción, por parte del ente público o privado que patrocinó las obras.

En el caso que en el término de 15 días la Administración Zonal no haya realizado la inspección, los requisitos presentados por el administrado servirán de prueba suficiente para justificar el avance y/o cumplimiento de las obras dentro del cronograma establecido en la Ordenanza Metropolitana, con lo cual la Administración Zonal respectiva, emitirá el informe correspondiente.

En los casos en los que la Administración Zonal haya verificado el cumplimiento de las obras establecidas en la ordenanza, la fecha de ingreso del requerimiento, será considerada como la fecha de culminación de las obras de urbanización.

Si en el caso previsto en el presente artículo se hubiere incluido información falsa en la solicitud de inspección de obras, se iniciarán las acciones administrativas o penales que el acto amerite y no se considerará la información presentada en la solicitud.

**Artículo Innumerado 14.- De la ejecución de obras a través de mingas comunitarias.-** A través de este mecanismo podrán ejecutarse las siguientes intervenciones: bordillos, cerramientos con una altura máxima de 2.50 m, y jardinerías.

**Artículo Innumerado 15.- Obligación de los copropietarios de los diferentes asentamientos humanos de hecho y consolidados, o urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, en el proceso mediante iniciativa pública.–** Los copropietarios de los diferentes asentamientos humanos de hecho y consolidados, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, cuyas ordenanzas hayan constituido una hipoteca en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tendrán la obligación de presentar en la Administración Zonal competente, los requisitos establecidos en el artículo innumerado 13 de ésta Ordenanza, sin perjuicio de que la Administración Zonal recopile la información correspondiente para la emisión de los informes correspondientes, previo visitas in situ.

**Artículo Innumerado 16.- Queja ante el superior jerárquico**.- El peticionario del proceso mediante iniciativa privada que presente una solicitud de inspección o levantamiento de hipotecas ante la Administración Zonal, esta remitirá dicho pedido al Departamento de Fiscalización, si no fuere atendido en el plazo de treinta días (30 días), sin perjuicio de su derecho a formular la acción que corresponda por silencio administrativo, podrá presentar su queja ante la autoridad administrativa jerárquicamente superior, la que correrá traslado de ella al funcionario contra el que se formuló la acción para que en el plazo de tres días, y con la contestación o en rebeldía, dictará la respuesta respectiva en los cinco días subsiguientes.

**CAPITULO III**

**SECCION I**

**DEL LEVANTAMIENTO DE HIPOTECAS**

**Artículo Innumerado 17.- Multas por incumplimiento. –** Una vez que el asentamiento humano de hecho y consolidado, o urbanización de interés social y desarrollo progresivo, hayan notificado la finalización de obra, a la Administración Zonal correspondiente, ésta realizará inspecciones a fin de verificar que si se han ejecutado las obras de urbanización dentro del plazo establecido en la Ordenanza Metropolitana

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

En caso de levantamientos parciales, la multa se calculará a la fecha de solicitud del levantamiento de hipoteca del último lote, y ese valor será dividido para todos los lotes pertenecientes al asentamiento humano de hecho y consolidado o urbanización de interés social y desarrollo progresivo que no hayan levantado los gravámenes, para lo cual se procederá con la emisión de la orden de pago correspondiente.

Los títulos de crédito generados, serán creados a nombre de los propietarios a la fecha de cálculo de la multa.

**Artículo Innumerado 18.- Del cálculo de la multa. –** Para efectos del cálculo de la multa, la fecha de ingreso de la solicitud para la inspección de obras en la administración zonal respectiva, será considerada como la fecha de finalización de obras, para proceder con la elaboración de los informes pertinentes.

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

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

Con los parámetros referidos, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, establecerán la fórmula de cálculo de multas correspondiente a las obras faltantes del cronograma valorado de obras.

En el caso de que existan ordenanzas de asentamientos humanos de hecho y consolidados o urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, en las que no se cuente con un presupuesto por ejecución de obras, no se establecerá multas.

**Artículo Innumerado 19.- Levantamiento de hipotecas. -** Al cumplimiento del ciento por ciento de las obras previstas, el asentamiento humano de hecho y consolidado, o urbanización de interés social y desarrollo progresivo, solicitará a la Administración Zonal correspondiente, se emita el Acto Administrativo respectivo para el levantamiento de hipotecas en cada uno de los lotes, para lo cual el administrado deberá presentar:

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

Una vez receptados los requisitos señalados, la administración zonal, en un plazo no mayor a 15 días emitirá el informe técnico final de obras, que servirá de base para la emisión de la resolución respecto de la solicitud de levantamiento de hipotecas y de prohibición de enajenar en los casos que corresponda.

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

**Artículo Innumerado 20.- Levantamiento parcial de hipotecas. -** Para el caso de cancelación parcial de hipotecas, el asentamiento humano de hecho y consolidado, o urbanización de interés social de desarrollo progresivo, solicitará a la Administración Zonal correspondiente, se emita el Acto Administrativo respectivo para el levantamiento de hipoteca, para lo cual deberá presentar:

1. Solicitud suscrita por el/los propietarios dirigida al Administrador Zonal para el levantamiento de hipoteca incluyendo, correo electrónico, número de cédula y número de teléfono.
2. Copia de la Escritura
3. Certificado de Gravamen actualizado
4. Pago del Impuesto Predial
5. Informe Técnico Final de Avance de Obras

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

Cuando las obras de urbanización o de infraestructura básica, esto es agua potable, alcantarillado, vialidad y energía eléctrica se hayan ejecutado aI 100% sobre la vía donde se encuentra el lote de terreno y 60% sobre la totalidad de las obras de infraestructura básica indicadas, previo informe de la Unidad de Fiscalización de la Administración Zonal, se podrá realizar el levantamiento de hipoteca correspondiente, sin perjuicio del acta-entrega recepción definitiva de la totalidad de obras de urbanización, y de la multa que se imponga por concepto de incumplimiento en la ejecución de obras.

**Artículo Innumerado 21.- Procedimiento de subrogación de hipotecas. -** En los casos que los propietarios de los lotes de terreno producto del fraccionamiento de asentamiento humano de hecho y consolidado, o urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, requieran efectuar la transferencia de dominio por circunstancias de interés particular, podrán efectuar el proceso de subrogación de la hipoteca, la misma que deberá constar en los respectivos instrumentos de transferencia de dominio, teniendo como documento habilitante la autorización de la Administración Zonal correspondiente.

Para los efectos de la solicitud, se deberán incorporar los siguientes requisitos:

* Petición dirigida al Administrador Zonal con los fundamentos de hecho y derecho que justifiquen el requerimiento de subrogación.
* Certificado de gravámenes emitido por Registro de la Propiedad.

**Artículo Innumerado 22.- Funcionabilidad y oportunidad de la obra. -** En el caso de obras previstas en la ordenanza de aprobación del asentamientos humanos de hecho y consolidado o de urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, que luego de un informe técnico emitido por la Administración Zonal correspondiente, se ha determinado que han perdido su funcionalidad o son inejecutables por razones de riesgo u otras de fuerza mayor debidamente justificada, deberá solicitarse en la entidad competente, la modificatoria de los planos con el respectivo cronograma valorado, siguiendo el trámite normativo que corresponda.

**DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** El período comprendido entre la fecha de inscripción de la ordenanza y la fecha de terminación de obras ejecutadas por las empresas públicas metropolitanas competentes para suministrar servicios básicos, deberá restarse de los días considerados para el cálculo de multas.

**SEGUNDA.-** Para el cálculo de multas, se excluirá el período establecido entre el 14 de marzo del 2020 hasta el 20 de febrero del 2022 (22 meses), conforme la Resolución del COE Nacional y Metropolitano, expedida con motivo de la COVID-19.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA. -** En el plazo de 90 días a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana instruirá a sus entidades adscritas la aplicación de la normativa, y su socialización a los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo.

Respecto a Respecto de las urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, la socialización estará a cargo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.

**SEGUNDA.-** En el plazo de 180 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, se dispone a la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, en el ejercicio de sus atribuciones, efectuar un levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo respectivamente, para establecer una planificación de inspecciones a realizarse por parte de las Administraciones Zonales para verificar el estado de la ejecución de obras.

**TERCERA.-** Aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados, o urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, que hubieren cumplido, y cuenten con el informe de cumplimiento de la totalidad de las obras establecidas en las ordenanzas de regularización de los asentamientos, fuera del tiempo establecido, se procederá con lo referido en el artículo innumerado 18, para que la Administración Zonal autorice el levantamiento de la hipoteca.

**DISPOSICIÓN FINAL. -** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir su sanción.

Dada, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, a los ……… días del mes de …….. de dos mil ……..

1. Literal b, Art.4 RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020- [↑](#footnote-ref-1)
2. Artículos en ordenanzas de AHHYC y UISDP relacionados a: *“De la garantía de ejecución de las obras”* [↑](#footnote-ref-2)