**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

La política de regularización de Ocupación Informal del Suelo en Quito, data desde hace más de cuatro décadas. Mediante Resolución A-070 y Ordenanzas Metropolitanas No. 311, 331, 147 y 055, y actualmente plasmado en la Ordenanza Metropolitana No 001 que contiene el Código Municipal (09/21) 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 del término

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 término de ejecución de obras | 202 |
| Asentamientos que han solicitado prórroga para ejecución de obras | 24 |
| Asentamientos que tienen título de crédito | 1 |
| No tienen término 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 y desarrollo progresivo, 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 presentan 21 asentamientos que han levantado su hipoteca, 92 han concluido con el 100% de obras dentro del tiempo (15%), 147 aún se encuentran en el tiempo de ejecución de obras (5 por ordenanza + 2 ampliación del término / 2023 - 2029), 62 no contienen en sus ordenanzas término para ejecución de obras, por lo que 408 (68%) tiene conflictos por multas y levantamiento de hipotecas.

El director de la UERB, mediante oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0910-O, de 21 de agosto de 2020, enmarca las dificultades que se presentan en la escrituración individual en los asentamientos regularizados, destacándose de ellos que: “*el incumplimiento de obras se debe en gran medida a la falta de recursos económicos o por la situación de pobreza en la que viven los copropietarios de ciertos AHHYC de interés social; no obstante, la imposibilidad de cumplir con la ejecución de ciertas obras, se debe también a ciertos “problemas técnicos como conseguir la cota de agua para (…) proceder con la construcción de la red de agua potable” (caso en AZ Quitumbe).*”, adicionalmente, respecto a la determinación de multas por incumplimiento dl término 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 término 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, así como la falta de notificación por parte de él o los copropietarios de los predios en los que se encuentran gravados la hipoteca para el cumplimiento de obras civiles o de infraestructuras ha generado que las Administración Zonales no hayan procedido con la cancelación de dicha hipoteca, generando con esto la imposibilidad del cálculo de multas y que en la actualidad una gran cantidad de organizaciones vecinales se encuentren 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 COOTAD , establece: “*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 artículo 2016 del Código Municipal que refiere sobre las garantías que pueden aceptarse para habilitaciones de suelo, indica en su numeral 3. “En las urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.”*

**Que,** el artículo 2531 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 2533 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,**el Articulo 2531.-Garantías, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito señala *“Las obras de infraestructura determinadas en las cargas locales del plan parcial que deben ejecutarse, constituyen una obligación solidaria de los beneficiarios y deberán constar en el instrumento que aprueba el proyecto de regularización (…)”. “En caso de que el asentamiento humano de hecho y consolidado, en garantía de las obras de infraestructura, deba hipotecar los predios en favor de la municipalidad, se podrá aceptar la garantía (…)”. Las obras de infraestructura determinadas como cargas generales no están sujetas al levantamiento de hipotecas por cargas locales”.*

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

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

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

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

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

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

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 término de ejecución,

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

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

***ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA AL LIBRO IV.7 SOBRE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CÓDIGO MUNICIPAL, QUE AGREGA PROCEDIMIENTOS DE POST-REGULARIZACIÓN Y LEVANTAMIENTO DE HIPOTECAS 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 PARA EL LEVANTAMIENTO DEL GRAVAMEN DE HIPOTECA POR OBRAS EN LOS LOTES PRODUCTO DEL FRACCIONAMIENTO DE LOS PREDIOS EN LOS QUE SE ENCUENTRAN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS DE INTERÉS SOCIAL Y URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO, REGULARIZADOS DENTRO DEL 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 consolidados 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 a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito instituidas en garantía para el cumplimiento de obras en los citados casos.

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

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

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.
2. **Protocolización notarial e inscripción en el Registro de la Propiedad.-** Es el acto mediante el cual los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo procederán con la protocolización y la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, procederá con la 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 y en procesos de habilitación del suelo previo a la vigencia del régimen de licencias que fueron exigidas para el proceso de habilitación de suelo.
5. **Inspección**: Es la verificación técnica del avance de obras exigidas en cada ordenanza de regularización de asentamientos humanos de hecho o consolidados y aprobación de urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo.
6. **Informe de avance de obras**: Informe realizado por el técnico designado por la Administración Zonal correspondiente, en el cual se detalla el avance de obras, en base a la inspección realizada, en los formatos aprobados por la entidad municipal encargada de la coordinación territorial.
7. **Hipoteca**: El gravamen en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sobre los asentamientos humano de hecho o consolidados, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo[[1]](#footnote-1) como garantía del cumplimiento de obras de urbanización.
8. **Desarrollo progresivo.** – El Desarrollo progresivo son las medidas que se adoptan de manera constante y consistente que promueven la plena efectividad de los derechos.

**CAPÍTULO II**

**SECCIÓN I**

**INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y NOTIFICACIÓN**

**Artículo Innumerado 4.- Inscripción en el Registro de la Propiedad. -** Una vez protocolizada la Ordenanza y planos correspondientes, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización realizará la inscripción en el Registro de la Propiedad.

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

El plazo para la inscripción de la Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad será hasta 1 año a partir de la fecha de su expedición.

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

**Artículo Innumerado 5.- Notificación. -** Una vez inscrita en el registro de propiedad la Ordenanza Metropolitana de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, el representante legal de dicho asentamiento entregará a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, en un término no mayor a treinta días, y notificará de manera física y digital a las siguientes dependencias municipales: Unidad Técnica Especializada en procesos de Regularización, Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 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, Procuraduría Metropolitana, a la Administración Zonal correspondiente, y además a la Empresa Eléctrica de Quito.

La fecha de esta notificación se tomará en cuenta para efectos de calcular el término para la realización de obras establecidas en la ordenanza conforme a la planificación y recursos financieros de cada entidad.

**SECCIÓN II**

**TITULARIZACIÓN INDIVIDUAL DE LOS PREDIOS**

**Artículo Innumerado 6.-** **Liquidación de tributos, tasas y contribuciones.** - En el ámbito de aplicación del presente Título, el pago de impuestos municipales, así como la liquidación de obras de alcance distrital y local se realizará conforme la normativa establecida en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo Innumerado 7.- Escrituras individuales.**- La Unidad Técnica Especializada en los procesos de regularización, efectuará los instrumentos legales correspondientes y brindará acompañamiento a los copropietarios de los procesos de regularización para la partición administrativa o escrituración individual de sus lotes , sin perjuicio de que los beneficiarios puedan recibir servicios legales de otras entidades públicas o privadas, con el fin de realizar los procesos de escrituración.

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

En los casos de urbanización de interés social y desarrollo progresivo el proceso de escrituración individual lo llevará a cabo el o los copropietarios, sin embargo, en el caso de aplicar un proceso de partición administrativa, este proceso deberá realizarlo la Unidad Técnica Especializada en los procesos de regularización.

**SECCIÓN III**

**EJECUCIÓN, TÉRMINO Y DESARROLLO DE LAS OBRAS QUE CONFORMAN EL SISTEMA PÚBLICO DE SOPORTE**

**Artículo Innumerado 8.- De la ejecución de obras. -** La ejecución de obras en los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo es la etapa de intervención tendiente a dotar de obras de infraestructura pública al asentamiento regularizado mediante cualquier tipo de gestión, con las siguientes modalidades:

a) Gestión pública: obra de infraestructura pública realizada por el GAD Provincial, Municipal, Parroquial o cualquier entidad del Gobierno Central. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y las empresas metropolitanas procurarán asignar en su presupuesto anual un rubro específico que cubra la dotación de servicios básicos para los sectores que han sido sujetos de proceso de regularización y titularización, inversiones que se recuperan a través de la recaudación de la contribución especial de mejoras, conforme lo determinado en la Ley;

b) Gestión privada: obra de infraestructura pública, ejecutada con el aporte exclusivo de las o los beneficiarios de la obra, sin inversión del sector público, previa coordinación con las o los beneficiarios. La Administración Zonal correspondiente realizará el seguimiento y control de la ejecución de las obras, una vez concluidas serán entregadas a la Municipalidad, y estas no generarán pago de contribución especial de mejoras, conforme lo determinado en la Ley;

c) Cogestión: obra de infraestructura pública que cuenta con la participación de la comunidad con el GAD Provincial, Municipal o Parroquial, sea en aportación económica, materiales o mano de obra, previa la suscripción de un convenio de cogestión. La Administración Zonal correspondiente realizará el seguimiento y control de la ejecución de las obras, una vez concluidas serán entregadas a la Municipalidad, conforme lo determina la ley habrá derecho a la exención del pago de la contribución especial por mejoras en el porcentaje que corresponda.

**Artículo Innumerado 9.- 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 a la fecha determinada en las ordenanzas que los regulan y en sus anexos.

En los casos, que las ordenanzas metropolitanas no establezcan 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.

El plazo establecido para la ejecución de obras de responsabilidad del asentamiento humano de hecho y consolidado solo empezará a correr una vez concluidas las obras de infraestructura que son responsabilidad de las entidades públicas competentes, y que estas notifiquen a la Administración Zonal correspondiente, la que a su vez notificará a los titulares de los predios individualizados. El plazo podrá ampliarse por una sola vez por el mismo tiempo otorgado en la Ordenanza de aprobación a petición de parte, siempre y cuando se encuentre en el plazo vigente de ejecución de obras.

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

Para el cálculo de multas, se excluirá el período en el cual rigieron las Resoluciones expedidas por el COE Nacional y Metropolitano con motivo de la COVID-19

**Artículo Innumerado 10.- Solicitud de inspección de obras.–** Los asentamientos humanos de hecho y consolidados, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, cuyas ordenanzas hayan constituido una hipoteca en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que no cuenten con un informe de avance de obras, deberán requerir a la Administración Zonal correspondiente que se realice una inspección a fin de emitir el informe de cumplimiento parcial o total según corresponda conforme los lineamientos que se dicten para el efecto por la entidad correspondiente.

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

● Obras realizadas y/o contratadas por Entidades Públicas, suscrita por la entidad contratante y/o el contratista,

● Obras realizadas por autogestión del asentamiento humano, se deberá presentar el acta de recepción suscrita entre el Profesional Técnico encargado de la construcción y el presidente del asentamiento,

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

**Artículo Innumerado 11.- Comunicación de obras por parte los asentamientos humanos de hecho y consolidados, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo.-** Los asentamientos humanos de hecho y consolidados, y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo que habiendo solicitado a la Administración Zonal correspondiente una inspección de obras civiles, no hayan sido atendidas en su petición en un término de 15 días, podrán comunicar a dicha Administración el avance o terminación de sus obras, anexando la información que respalde la ejecución de las mismas. Como información que justifique el avance o culminación de sus obras civiles, se admitirán:

● Fotografías de obras concluidas con su identificación y ubicación en el plano respectivo;

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

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

● Si las obras hubieren sido auto gestionadas, se deberá presentar el Acta de Recepción suscrita entre el profesional agremiado, que realizó la obra y el representante del asentamiento humano, urbanización de interés social y desarrollo progresivo, con la entidad que patrocinó la obra, indicando que se encuentran conforme al requerimiento establecido en la Ordenanza de ejecutar obras de infraestructura, y la fecha de finalización o avance de la misma;

● Para el caso de obras por autogestión, se incluirá la aceptación de conformidad, por medio de acta de entrega-recepción, por parte del ente público o privado que patrocinó las obras; y,

● Si por la poca complejidad de las obras requeridas, estas se las hubiese efectuado a través de mecanismos de mingas, deberá adjuntarse fotografías de dichos eventos y actas suscritas por la directiva o representante legal del asentamiento, en donde se certifique su ocurrencia. Este mecanismo solo podrá realizarse en obras menores que no demanden de destrezas técnicas especiales, como bordillos, paredes divisorias menores a los 25 metros cuadrados, jardinería, rellenos menores del suelo, entre otras de similar volumen y complejidad.

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

Una vez presentada la información, y notificada la Administración Zonal, la fecha de ingreso del requerimiento, será considerada como la fecha de culminación o avance de las obras de urbanización, las mismas que, con la verificación respectiva serán recibidas por la entidad administrativa, con la emisión del informe de ejecución de obras.

De existir presunción de haberse incluido información falsa en la comunicación de avance o finalización de obras, la Administración Zonal correspondiente, iniciará las acciones administrativas o penales correspondientes.

**CAPITULO III**

**SECCION I**

**DEL LEVANTAMIENTO DE HIPOTECAS**

**Artículo Innumerado 12.- Multas por incumplimiento. –** Una vez que el asentamiento humano de hecho y consolidado, y urbanización de interés social y desarrollo progresivo, hayan notificado la finalización de obra, sin perjuicio de que la Administración Zonal realice el informe de avance o terminación de obras, ésta realizará inspecciones a fin de verificar que se han ejecutado las obras establecidas en la Ordenanza Metropolitana y se definirá con el informe respectivo, el cumplimiento o no del término de ejecución de obras.

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

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

**Artículo Innumerado 13.- Del cálculo de la multa. –** Para efectos del cálculo de la multa, la fecha de ingreso de la solicitud para la inspección de obras, será considerada como la fecha de finalización de obras, con la respectiva validación e informe de la Administración Zonal respectiva.

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

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

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

**Artículo Innumerado 14.- Levantamiento de hipotecas.-** Al cumplimiento del ciento por ciento de las obras previstas, el asentamiento humano de hecho y consolidado, o urbanización de interés social y desarrollo progresivo, solicitará a la Administración Zonal correspondiente, se emita el Acto Administrativo respectivo para el levantamiento de hipoteca, para lo cual deberá presentar según corresponda, conforme los lineamientos que se dicten para el efecto por la entidad correspondiente.

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

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

**Artículo Innumerado 15.- 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 según corresponda conforme los lineamientos que se dicten para el efecto por la entidad correspondiente.

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

Cuando las obras de urbanización o de infraestructura básica, esto es agua potable, alcantarillado, vialidad y energía eléctrica se hayan ejecutado al 100% sobre la vía donde se encuentra el lote de terreno y 60% sobre la totalidad de las obras de infraestructura básica indicadas en la Ordenanza Metropolitana, 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 16- Subsidiaridad en la construcción de vías.**- Subsidiaridad en la construcción de vías.- En el caso específico de asentamientos humanos de hecho, o urbanizaciones de interés social que por Ordenanza se les haya asignado ejecutar tramos de vía que se conecten o fusionen con vías principales que corresponda construir a algún ente público, por excepción, dicha entidad pública podrá asumir la construcción de la parte que corresponde al asentamiento, incluyéndose su valor de manera prorrateada en los valores prediales a cancelar por parte de sus copropietarios.

**Artículo Innumerado 17.- Funcionabilidad y oportunidad de la obra. -** En el caso de obras previstas en la ordenanza de aprobación del asentamientos humanos de hecho y consolidados y de urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, que luego de un informe técnico emitido por la Administración Zonal correspondiente, se ha determinado que han perdido su funcionalidad o son inejecutables por razones de riesgo u otras de fuerza mayor; deberá solicitarse a través de la entidad competente a los asentamientos humanos de hecho y consolidados y de urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, la reforma de la ordenanza del asentamiento humano de hecho y consolidado o urbanización de interés social y desarrollo progresivo, siguiendo el trámite normativo que corresponda.

**DISPOSICIONES GENERALES**

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

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

**TERCERA.-** Los fondos que se recauden por concepto de imposición de multas en el contexto del presente Título, formará parte del presupuesto del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito conforme lo dispuesto en el COOTAD.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA. -** En el término de 90 días a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial 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 de las urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, la socialización estará a cargo de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial a través de las unidades correspondientes.

**SEGUNDA.-** En el término 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 Hábitat y Ordenamiento Territorial 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.

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

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

**CUARTA. -** Se otorga el plazo de 3 años para que los AHHC entreguen las obras de infraestructura conforme lo establecido en las ordenanzas y planos aprobados para cada uno de los AHHC, sin perjuicio de la aplicación del régimen jurídico establecido en la presente Ordenanza.

**QUINTA.-** En el término de 30 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, se dispone que la Secretaría General de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación, elabore los lineamientos para el trámite de levantamiento de hipotecas.

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

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

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

**Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el … de … del 2024.**

Dra. Libia Rivas Ordoñez

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

**El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en … debates, en sesiones de .. y … de … de 2024.**

Dra. Libia Rivas Ordoñez

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, ... de… del 2024.**

**EJECÚTESE**

**Mgs. Pabel Muñoz López**

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Mgs. Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el … de … de …2024.**

Dra. Libia Rivas Ordoñez

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

1. Artículos en ordenanzas de AHHYC y UISDP relacionados a: *“De la garantía de ejecución de las obras”* [↑](#footnote-ref-1)