**OBSERVACIONES**

La presente tiene como finalidad aportar con las observaciones realizadas por la Dirección Metropolitana de Catastro al proyecto de ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA AL LIBRO IV.7 SOBRE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CÓDIGO MUNICIPAL, QUE AGREGA PROCEDIMIENTOS DE POST-REGULARIZACIÓN Y LEVANTAMIENTO DE HIPOTECAS GRAVÁMENES E HIPOTECAS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADO Y URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO PROGRESIVO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, con la finalidad de que sean analizados y de ser pertinentes acogidas.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Proyecto de Ordenanza** | **Observación**  | **Texto propuesto** |
| En el **Artículo** **Innumerado 3.- Definiciones.- (…)**1. **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.
 | Se sugiere definir los tipos de obras para que sea congruente con la ordenanza de regularización de barrios. |  |
| **Artículo Innumerado 4.- Notificación. -** Una vez expedida la Ordenanza Metropolitana aplicable al objeto del presente Título con los anexos técnicos correspondientes, la Secretaría del Concejo Metropolitano de Quito en un término no mayor a 30 días notificará a la o el representante del asentamiento humano de hecho y consolidado y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo en el Distrito Metropolitano de Quito y a las siguientes dependencias municipales: Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda , Dirección 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, Registro de la Propiedad. La fecha de esta notificación se tomará en cuenta para efectos de calcular el plazo para la realización de obras establecidas en la ordenanza. | En el primer párrafo Se habla de dependencias municipales, pero sin embargo, se cita a la Empresa Eléctrica de Quito, que no es municipal. Se sugiere incorporar al final del texto “conforme a la planificación y recursos financieros de cada entidad”. | **Artículo Innumerado 4.- Notificación. -** Una vez expedida la Ordenanza Metropolitana aplicable al objeto del presente Título con los anexos técnicos correspondientes, la Secretaría del Concejo Metropolitano de Quito en un término no mayor a 30 días notificará a la o el representante del asentamiento humano de hecho y consolidado y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo en el Distrito Metropolitano de Quito y a las siguientes dependencias: Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Dirección 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, Registro de la Propiedad; y, Empresa Eléctrica de Quito. La fecha de esta notificación se tomará en cuenta para efectos de calcular el plazo para la realización de obras establecidas en la ordenanza conforme a la planificación y recursos financieros de cada entidad. |
| **Artículo Innumerado 6.- 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 y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo 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 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 3 años 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. | Corregir numeración.En el segundo inciso, se sugiere reducir el tiempo de inscripción de la Ordenanza en el Registro de la Propiedad, debido a los cambios que se dan y realizan los Asentamientos.En el último inciso se deberá suprimir la palabra “a” que está a continuación de transferencia. | **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 y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo 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 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 7.- Liquidación de Contribución Especial de Mejoras por obras Distritales y locales.**- En el ámbito de aplicación del presente Título, 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. | Corregir numeración.En el primer párrafo es necesario aumentar luego de “Título,” “el pago de impuestos municipales”, ya que el predio tiene que estar al día en el pago de todo no solo la CEM. | **Artículo Innumerado 6.- Liquidación de Impuestos y Contribución Especial de Mejoras por obras Distritales y locales.** - 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 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 este propósito se adjuntará la siguiente documentación:1. La Ordenanza del asentamiento o urbanización, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.
2. Resolución y pagos de obligación tributaria por concepto de liquidación de contribución especial de mejoras.
3. Plano digitalizados en los formatos establecidos.
4. Otra documentación que sea requerida por la entidad responsable del Catastro Metropolitano.
 | Corregir numeración.Se sugiere incorporara en el primer párrafo luego de la palabra mejoras: “y todos los impuestos correspondientes”.En el segundo párrafo se sugiere suprimir: “Con este propósito”.En el literal b) se sugiere incorporar “y los impuestos municipales correspondientes” al final. Sustituir el literal c) por el siguiente: c) Plano digitalizado en formato DXF, con coordenadas WGS84 TM QUITO (versión 2004); dado que no existe una norma que establezca los formatos. | **Artículo Innumerado 7.- Emisión de nuevos números y catastro de predios.**-. Una vez realizada la liquidación de Contribución Especial de Mejorasy todos los impuestos correspondientes por 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.Se adjuntará la siguiente documentación:1. La Ordenanza del asentamiento o urbanización, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.
2. Resolución y pagos de obligación tributaria por concepto de liquidación de contribución especial de mejoras y los impuestos municipales correspondientes.
3. Plano digitalizado en formato DXF, con coordenadas WGS84 TM QUITO (versión 2004); dado que no existe una norma que establezca los formatos.
4. Otra documentación que sea requerida por la entidad responsable del Catastro Metropolitano.
 |
| **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. 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.  | Corregir numeración.Se sugiere definir cuáles son los instrumentos legales que efectuará La Unidad Técnica Especializada.En el primer párrafo se sugiere suprimir la palabra “públicos” luego de legales. | **Artículo Innumerado 8.- 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 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.  |
| **Artículo Innumerado 11.- Plazo de ejecución de obras. -** Las Ordenanzas Metropolitanas que no establezcan un plazo para el inicio de la ejecución de las obras previstas en la misma, se tendrá como fecha de inicio a la de la inscripción de las escrituras en el Registro de la Propiedad. En los casos de ordenanzas cuyo plazo 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.  |  |  |
| **Artículo Innumerado 12.- 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. 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, urbanización, con el plano aprobado, inscrito en el Registro de la Propiedad.
3. Plano aprobado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

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.
 | Corregir numeración.En el inciso tercero se sugiere realizar dos apartados considerando que mezclan las obras por autogestión y a continuación señalan obras públicas. | **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. 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, urbanización, con el plano aprobado, inscrito en el Registro de la Propiedad.1. Plano aprobado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

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 13.- 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, 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 respalde el avance o culminación de sus obras, 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 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 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,
* 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.Si en el caso previsto en el presente artículo se hubiere incluido información falsa en la comunicación de avance o finalización de obras, se aplicarán las medidas penales o administrativas que el acto amerite y no se considerará al avance o finalización de las obras incluidas en la comunicación, como cumplidos conforme al cronograma o plazos previstos. | Corregir numeración.Se sugiere incluir en la descripción del artículo luego de la frase “de obras por parte” la palabra “de”.Se sugiere definir: ¿Qué es desarrollo progresivo?, previo a desarrollar el artículo.En la última línea del primer párrafo, se sugiere cambiar la palabra “respalde” por “justifique”, ya que se repite en la línea anterior. En la cuarta viñeta se sugiere cambiar “suscrito” por “suscrita”, dado que se trata del Acta; y, poner Ordenanza con mayúsculas.En la última viñeta se debería aclarar si los bordillos y más ejemplos descritos pertenecen a obras menores o a destrezas técnicas especiales.Se sugiere que cada ítem termine con “;” y solo al final se ponga“.”.Justificar el texto.En el último inciso se sugiere cambiar la redacción incluyendo de existir presunción de haberse incluido información falsa, la Administración Zonal correspondiente, iniciará las acciones administrativas o penales correspondientes.  | **Artículo Innumerado 11.- Comunicación de obras por parte de 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, 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, 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.  |
| **Artículo Innumerado 14.- Multas por incumplimiento. –** Una vez que el asentamiento humano, 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 plazo 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 plazo 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 o urbanización de interés social y desarrollo progresivo, para lo cual se procederá con la emisión de la orden de pago correspondiente. | Se sugiere revisar el inciso segundo, dado que no sería levantamiento parcial, si es el último lote |  |
| **Artículo Innumerado 16.- 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.Con este propósito 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, considerando variables técnicas, urbanísticas y socioeconómicas, considerándose el 5%, del cronograma valorado de obras, como el porcentaje máximo del cálculo de multas.  | Corregir la numeración de los artículos innumerados.Si no ingresaron pero terminaron las obras antes no se les puede cobrar valores adicionales NO HAY MEDIOS VERIFICABLES PARA ESTABLECER QUE TERMINARON ANTES En el primer párrafo poner con mayúsculas Administración Zonal.En el primer inciso luego de multas en correspondiente, ponerlo en plural. Se deja a discrecionalidad de las dos Secretarías la fórmula del cálculo de las multas.Falta definir los casos en los que no se establece multas o fórmulas en la Ordenanza de aprobación. | **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.Con este propósito 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 correspondientes, considerando variables técnicas, urbanísticas y socioeconómicas, considerándose el 5%, del cronograma valorado de obras, como el porcentaje máximo del cálculo de multas.  |
| **Artículo Innumerado 17.- 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: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 por parte de la Administración Zonal los requisitos señalados, la administrada, 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.  | Corregir la numeración de los artículos innumerados.En el literal b) se sugiere cambiar “inscrito” por “legalizado”.En el literal c) se sugiere establecer si es singular o plural todo el literal.En el último inciso, se sugiere cambiar “la administrada” por “el administrado”.Especificar cuál es el término dispuesto.  | **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: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 legalizado.
3. Certificados de Gravámenes 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 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 18.- 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.  | Corregir la numeración de los artículos innumerados. En el literal a) se sugiere incluir luego de levantamiento, la palabra “parcial”.Se sugiere incluir en el último inciso luego de la palabra “indicadas”, la frase “en la Ordenanza Metropolitana”. | **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:1. Solicitud suscrita por el/los propietarios dirigida al Administrador Zonal para el levantamiento parcial 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 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 19- 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 cancelar por parte de sus beneficiarios.  | Corregir la numeración de los artículos innumerados. Incluir en la última línea después de “prediales”, la palabra “a”; sugiriendo además validar con la Dirección Tributaria. | **Artículo Innumerado 16- 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 beneficiarios.  |
| **Artículo Innumerado 21.- 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, deberá solicitarse en la entidad competente, la modificatoria de los planos con el respectivo cronograma valorado, siguiendo el trámite normativo que corresponda.  | Corregir la numeración de los artículos innumerados. Se sugiere revisar la disposición dado que quien debe modificar los planos son los asentamientos humanos de hecho y consolidado o de urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, para posteriormente ser aprobados a través de ordenanza por el Concejo Metropolitano. | **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 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; deberá solicitarse a través de la entidad competente a los asentamientos humanos de hecho y consolidado o de urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, la modificatoria de los planos con el respectivo cronograma valorado, siguiendo el trámite normativo que corresponda.  |
| **DISPOSICIONES GENERALES****SEGUNDA.-** 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.  | Se sugiere suprimir en la última línea la palabra “de” que se encuentra a continuación de restarse. | **DISPOSICIONES GENERALES****SEGUNDA.-** 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 los días considerados para el cálculo de multas.  |
| **TERCERA.–** Las disposiciones del presente Tìtulo será aplicable a 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. | Se sugiere corregir Título (con tilde), incluir el plural en “será aplicable”, y sustituir la letra “a” que esta duplicada por “los”.  | **TERCERA.–** 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. |
| **DISPOSICIONES TRANSITORIAS****PRIMERA. -** En el plazo de 30 días a partir de la aprobación de la presente normativa, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana con sus entidades adscritas y la Secretaría De territorio, Hábitat y Vivienda, elaborarán un manual de procesos de aplicación a todas las administraciones zonales, así como un programa de socialización de la presente ordenanza.La socialización se la efectuará, inicialmente con los asentamientos que han cumplido o están a menos de 6 meses por cumplir el plazo de ejecución de obras, así como los que hayan concluido con el 100% de obras, y posteriormente a los demás asentamientos. | En el primer párrafo, se sugiere cambiar “plazo” por término conforme lo dispone el Art. 158 del COA. | **DISPOSICIONES TRANSITORIAS****PRIMERA. -** En el término de 30 días a partir de la aprobación de la presente normativa, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana con sus entidades adscritas y la Secretaría De territorio, Hábitat y Vivienda, elaborarán un manual de procesos de aplicación a todas las administraciones zonales, así como un programa de socialización de la presente ordenanza.La socialización se la efectuará, inicialmente con los asentamientos que han cumplido o están a menos de 6 meses por cumplir el plazo de ejecución de obras, así como los que hayan concluido con el 100% de obras, y posteriormente a los demás asentamientos. |
| **SEGUNDA.-** En el plazo de 60 días a partir de la aprobación de la presente normativa, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana realizarán un levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, para definir los avances de obras que se han efectuado en los mismos, y establecer los cronogramas de inspecciones y de elaboración de informes finales. | En el primer párrafo se sugiere cambiar “plazo” por término conforme lo dispone el Art. 158 del COA. | **SEGUNDA.-** En el término de 60 días a partir de la aprobación de la presente normativa, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana realizarán un levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, para definir los avances de obras que se han efectuado en los mismos, y establecer los cronogramas de inspecciones y de elaboración de informes finales. |
| **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. | En el primer párrafo, se sugiere poner Administración Zonal con mayúsculas.Se sugiere al final del texto incluir el término (días) dispuesto para levantar la hipoteca. | **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.-** 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, independientemente del plazo en el que hubieren debido terminarlas, y no se les haya generado hasta la resolución de la presente ordenanza una orden para el pago o título de crédito, no se les impondrá multa alguna, y la Administración Zonal autorizará el levantamiento de la hipoteca. | Se sugiere al final del texto incluir el término (días) dispuesto para levantar la hipoteca. | **CUARTA.-** 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, independientemente del plazo en el que hubieren debido terminarlas, y no se les haya generado hasta la resolución de la presente ordenanza una orden para el pago o título de crédito, no se les impondrá multa alguna, y la Administración Zonal autorizará el levantamiento de la hipoteca. |
| **QUINTA. -** En el caso de asentamientos humanos que no cuenten con un cronograma valorado de avance de obras, para el establecimiento del valor de las multas se consideraran el listado de precios referenciales correspondiente a las obras de infraestructura y civiles, emitidas por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas en el año en que se expidió la ordenanza de aprobación del asentamiento en cuestión.,  | Se sugiere suprimir la “,” del final | **QUINTA. -** En el caso de asentamientos humanos que no cuenten con un cronograma valorado de avance de obras, para el establecimiento del valor de las multas se consideraran el listado de precios referenciales correspondiente a las obras de infraestructura y civiles, emitidas por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas en el año en que se expidió la ordenanza de aprobación del asentamiento en cuestión. |
| **SEXTA.-** Para el cálculo de multas, se excluirá el período de gracias previsto en la Ley Humanitaria expedida con motivo de la pandemia de la enfermedad COVID-19. | Se debe cambiar “gracias” por “gracia” | **SEXTA.-** Para el cálculo de multas, se excluirá el período de gracia previsto en la Ley Humanitaria expedida con motivo de la pandemia de la enfermedad COVID-19. |
| **SÉPTIMA.-** Los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza tengan culminadas las obras correspondientes conforme a lo señalado la Ordenanza Metropolitana de su aprobación, el cálculo de las multas se realizará en función de la fecha declarada por el o la representante a través de un documento público debidamente notariado. | Se sugiere incluir la palabra “legal” después de representante, y establecer el tiempo. | **SÉPTIMA.-** Los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social que a la fecha de sanción de la presente Ordenanza tengan culminadas las obras correspondientes conforme a lo señalado la Ordenanza Metropolitana de su aprobación, el cálculo de las multas se realizará en función de la fecha declarada por el o la representante legal a través de un documento público debidamente notariado, teniendo para el efecto el término de XXXX. |
|  |  |  |