



## ORDENANZA METROPOLITANA No.068-2024

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

#### CONSIDERANDO:

- Que** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 66 de la Constitución, establece que: “(...) Se reconoce y garantizará a las personas: (...) 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas. (...)”;
- 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** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución determinan que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y



## ORDENANZA METROPOLITANA No.068-2024

parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; (...)  
2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...);

**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, 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



## ORDENANZA METROPOLITANA No.068-2024

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 artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, prescribe que: “(...) Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: (...) a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; (...) b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; (...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas



## ORDENANZA METROPOLITANA No.068-2024

verdes y áreas comunales; (...) e) Elaborar y ejecutar el plan metropolitano de desarrollo, de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas; (...) n) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción del distrito metropolitano, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; (...);

**Que** el literal a) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, 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; (...) y) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;”;

**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



## ORDENANZA METROPOLITANA No.068-2024

todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.”;

- Que** el artículo 569 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 numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- 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*



## ORDENANZA METROPOLITANA No.068-2024

*de parte, siempre y cuando el comprador se subrogue a las obligaciones y garantías constituidas a favor de la municipalidad.”;*

**Que** el Artículo 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*



## ORDENANZA METROPOLITANA No.068-2024

*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. De los 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** 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





## ORDENANZA METROPOLITANA No.068-2024

actualmente pesa ese gravamen, sin permitirles el uso y usufructos de su patrimonio, por ejemplo, a través de préstamos hipotecarios; y,

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 II

**“DEL PROCESO 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 DE DESARROLLO PROGRESIVO, REGULARIZADOS DENTRO  
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”**

### CAPÍTULO I GENERALIDADES





## ORDENANZA METROPOLITANA No.068-2024

**Artículo 4077. 1.- Objeto.** - Esta normativa define el proceso a seguir una vez culminada la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados y cuando corresponda en urbanizaciones de interés social de 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 4077. 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.

### CAPÍTULO II

#### SECCIÓN I

#### TITULARIZACIÓN INDIVIDUAL DE LOS PREDIOS

**Artículo 4077. 3.- Liquidación de tributos, tasas y contribuciones.** - En el ámbito de aplicación de la presente sección, 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.

#### SECCIÓN II

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

**Artículo 4077. 4.- Fecha de inicio de ejecución de 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



## ORDENANZA METROPOLITANA No.068-2024

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, 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.

Para las 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, por ser el período en el cual rigieron las Resoluciones expedidas por el COE Nacional y Metropolitano con motivo de la COVID-19.

**Artículo 4077. 5.- 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 de desarrollo progresivo, que 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;
- Obras realizadas por cogestión.

### CAPITULO III SECCIÓN I



## ORDENANZA METROPOLITANA No.068-2024

### DEL LEVANTAMIENTO DE HIPOTECAS

**Artículo 4077. 6.- De la Multa.** – Una vez que el asentamiento humano de hecho y consolidado, y urbanización de interés social de desarrollo progresivo, hayan notificado la finalización de obras, la Administración Zonal respectiva, realizará inspecciones a fin de verificar que se han ejecutado las obras establecidas en la Ordenanza Metropolitana y emitirá el informe 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 dispuesto 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 4077. 7.- 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 correspondiente

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.

Por excepcionalidad en el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social de 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 que incluya informe técnico suscrito por el profesional del área, donde manifieste bajo su responsabilidad el porcentaje de avance o fecha de culminación de las obras civiles, a través de un documento público debidamente notariado.



## ORDENANZA METROPOLITANA No.068-2024

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 4077. 8.- 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 4077. 9.- 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 competente.

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.



## ORDENANZA METROPOLITANA No.068-2024

**Artículo 4077. 10- Subsidiaridad en la construcción de vías.-** En el caso específico de asentamientos humanos de hecho y consolidado, o urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo 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 4077. 11.- 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 de desarrollo progresivo, que luego de un informe técnico emitido por la las entidades correspondientes, 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 de desarrollo progresivo, la reforma de la ordenanza de su aprobación, 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.** - 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.



## ORDENANZA METROPOLITANA No.068-2024

### 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 y dirección correspondiente la aplicación de la normativa, y su socialización a los asentamientos humanos de hecho y consolidados y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresiva.

**SEGUNDA.** - En el término de 90 días, a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la Secretaría General de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación instruirá a las Administraciones Zonales la aplicación de la normativa.

**TERCERA.**- 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, Gobernabilidad y Participación 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.

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 Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados concluyan las obras civiles conforme lo establecido en las ordenanzas y planos aprobados para cada uno de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, 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 y requisitos 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*



## ORDENANZA METROPOLITANA No.068-2024

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 ciudad Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, a los veintitrés días del mes de enero del año dos mil veinticuatro.

Dra. Libia Rivas Ordóñez  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

### CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a las sesiones: No. 281 ordinaria de 5 de febrero de 2023 (primer debate); y, No. 047 ordinaria de 23 de enero de 2024 (segundo debate).

Dra. Libia Rivas Ordóñez  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO





**ORDENANZA METROPOLITANA No.068-2024**

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, 23 de enero de 2024.

**EJECÚTESE:**

Pabel Muñoz López  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 23 de enero de 2024.

**Lo certifico.** - Distrito Metropolitano de Quito, 23 de enero de 2024.

Dra. Libia Rivas Ordóñez  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**