

ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El proceso constituyente que vivió recientemente el Ecuador ha implicado entre otras cosas la reorganización del ejercicio de la gestión pública, principalmente a través del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), que es la norma legal que define las competencias y ámbitos de acción de cada nivel de gobierno. En el caso de los municipios, el COOTAD permite a sus órganos legislativos establecer mediante ordenanza los procedimientos de regularización, titularización y desarrollo de infraestructura a favor de los poseedores de predios que carezcan de título inscrito y de acuerdo a las condiciones de uso y ocupación del suelo que rigen en cada cantón.

La irregularidad en la tenencia de la tierra, es un problema que tiene más de 40 años en la ciudad de Quito, y pese a los esfuerzos desplegados tanto por el Gobierno Nacional como por el Municipio, todavía persisten dificultades que han provocado que miles de familias de estratos sociales pobres, se hayan asentado en barrios sin ninguna planificación, con poco o ningún tipo de infraestructura básica y fundamentalmente sin ningún tipo de reconocimiento legal, situación que les condena a la marginalidad y cuestiona la vigencia de los derechos constitucionales a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de los ciudadanos.

Para superar esta situación, en la administración municipal anterior, se hicieron importantes avances para el reconocimiento de estos asentamientos, es así que mediante Resolución No. 0178, emitida el 19 de marzo del 2010, se creó la Unidad Especial "Regula tu Barrio", con el fin de iniciar procesos de regularización cuyos beneficiarios directos serían miles de familias de escasos recursos económicos, agrupadas en 439 barrios irregulares que se determinaron inicialmente como no regularizados que se encuentran ubicados en el área urbana y rural. Se iniciaron importantes cambios a los procedimientos administrativos vinculados al proceso, acompañando a los administrados hasta la inscripción de la ordenanza. También se fortaleció el proceso socio-organizativo y se levantó la información legal en los barrios que deberían regularizarse a través de expropiación especial y de partición administrativa.

Sin embargo, como ya se ha dicho, los problemas persisten y se hace necesario profundizar los avances, aprovechando la experiencia adquirida, a fin de establecer herramientas mejor adecuadas y más eficientes en los aspectos legales, técnicos y sociales, que faciliten la regularización de los barrios que lo requieran, garantizando así el reconocimiento de sus derechos de propiedad y convirtiendo a estas familias de simples

ORDENANZA No.

poseedores a propietarios plenos, lo que incide directamente en el mejoramiento de sus condiciones vida.

Este proceso de regularización favorece el desarrollo del hábitat y preserva las condiciones adecuadas de intervención en el territorio, impidiendo fraccionamientos que ocurran sin intervención municipal y garantizando las cesiones gratuitas y contribuciones obligatorias, según disponen los artículos 424 y 487 del COOTAD.

Actualmente, el proceso de regularización de un barrio toma aproximadamente dos años desde su inicio hasta la obtención de la ordenanza. Sin embargo el objetivo final del proceso de regularización no solo es el reconocimiento del asentamiento ante la municipalidad, sino que debe incluir dos aspectos de suma importancia como son la titulación de estos predios a favor de sus legítimos poseedores y la dotación de obras de infraestructura para el barrio, lo que significa una solución integral a la problemática de irregularidad de la tenencia de la tierra y de la dotación de servicios e infraestructura necesaria en Quito, garantizando el derecho a la ciudad para los sectores más vulnerables.

PRIMER DEBATE

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos el Informe No. IC-O-2016-114, de 21 de enero de 2016, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República (en adelante "Constitución"), determina 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, determina 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, determina que: *"Se reconoce y garantizará a las personas: 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios."*
- Que**, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras normas que determine la ley; numeral 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y 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"; numeral 14 inciso segundo "En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus funciones, expedirán ordenanzas cantonales"*.
- Que**, el artículo 375 de la Constitución establece que el Estado en todos sus niveles de gobierno garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna.
- Que**, el artículo 376 de la Constitución, determina que: *"Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado."*
- Que**, el artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: *"Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.-"*

ORDENANZA No.

Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 54 determina entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en su literal *“i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal.”*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 297, determina sobre los objetivos del ordenamiento territorial que: *“El ordenamiento del territorio regional, provincial, distrital, cantonal y parroquial, tiene por objeto complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, a través de los siguientes objetivos:*

- a) La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos;*
- b) El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio; y.*
- c) La definición de los programas y proyectos que concreten estos propósitos. Los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, en la ejecución de su competencia de uso y control del suelo, tendrán en cuenta los objetivos contenidos en este artículo.”*

Que, la Ley Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 15, determina la reforma del primer inciso del artículo 186, sobre la facultad tributaria, de la siguiente manera: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.”*

Que, la Ley Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el segundo inciso del artículo 481, determina: *“Los*

ORDENANZA No.

terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda."

Que, el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización señala *"Control de invasiones y asentamientos ilegales.- Los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables."*

Que, el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece inciso segundo *"Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrá considerarse como parte perjudicada"*.

Que, el artículo 476 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece *"Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.- Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente los hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados"*.

Que, el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización señala *"Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan...."*

Que, el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece: *"Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto*

ORDENANZA No.

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 poseionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes..."

Que, la Ley Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el segundo inciso del artículo 60, determina la reforma del artículo 596, determina que: *"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, la Ley Orgánica de Régimen Para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2, determina: *"Finalidad.- Además de las contempladas en la Ley de Régimen Municipal, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá las finalidades siguientes: 1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones"*.

Que, la Ley Orgánica de Régimen Para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 26, determina: *"Competencia exclusiva.- La decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano."*

Que, el Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 078, de 11 de septiembre del 2013, determina: *"Objetivo 2.- Auspiciar la igualdad, la cohesión, la inclusión y la equidad social y territorial en la diversidad. 2.12*

- c) Impedir el desarrollo de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y en zonas ambientalmente sensibles y generar acciones de mitigación en los territorios vulnerables.*
- d) Facilitar la legalización y consolidación de los asentamientos humanos irregulares con criterios de planificación territorial participativa, corresponsabilidad e inclusión económica y social, con énfasis en estrategias locales que permitan la prevención y la mitigación de riesgos.*

ORDENANZA No.

- e) *Promover la reubicación con corresponsabilidad de los asentamientos humanos que se encuentran en zonas de riesgo no mitigable y en zonas ambientalmente sensibles, de acuerdo a la Estrategia Territorial Nacional y generar acciones de mitigación de riesgos en los territorios vulnerables.*
- f) *Generar e implementar mecanismos y estrategias de coordinación entre entes gubernamentales implicados en la planificación, el ordenamiento territorial y la gestión de riesgos de los asentamientos humanos."*

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 331, sancionada el 14 de abril del 2011, emitió las directrices que regula el proceso de valorización y financiamiento para la relocalización de familias damnificadas y en alto riesgo no mitigable.

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 396, sancionada el 15 de abril del 2013, introdujo reformas al regula el proceso de valorización y financiamiento para la relocalización de familias damnificadas y en alto riesgo no mitigable.

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 090, sancionada el 27 de junio del 2011, fija la tabla de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 7, 57, letra a) y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE DECLARA DE INTERÉS SOCIAL A LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y ESTABLECE EL PROCESO INTEGRAL PARA SU REGULARIZACIÓN

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto.- El objeto de la presente Ordenanza es establecer los procesos y procedimientos para la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, de conformidad con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, planes especiales, planes parciales y demás disposiciones de regularización expedidas por el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- La presente Ordenanza rige en el ámbito territorial del Distrito Metropolitano de Quito para asentamientos humanos de hecho y consoli-

ORDENANZA No.

dados no regularizados, dentro del marco de la planificación y el ordenamiento territorial aplicados a los principios del buen vivir.

Artículo 3.- Definiciones.- Con el propósito de homogeneizar el entendimiento y la aplicación de la presente Ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

- a) **Asentamiento humano de hecho y consolidado.-** Son asentamientos cuyo fraccionamiento o división, independientemente del número de lotes, trama vial y eventual distribución de las áreas verdes y de equipamiento, no han sido aprobados por la administración municipal, que tienen un nivel de consolidación establecido en esta Ordenanza y cuyos poseionarios no cuentan con título de propiedad individual o global que individualice el predio en el cual se encuentran asentados. Estos asentamientos una vez regularizados serán declarados de interés social.
- b) **Áreas verdes y de equipamiento.-** Son espacios destinados a la recreación o a la instalación de servicios comunales, mismas que pasarán a ser de propiedad municipal
- c) **Bienes inmuebles.-** Predio, finca o terreno, son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que se adhieren permanente a ellas, como los edificios y los árboles.
- d) **Colindante.-** Son predios que están ubicados uno junto al otro. Que tiene un lindero común.junto a otro.
- e) **Copropiedad.-** El dominio de una cosa tenida en común por varias personas.
- f) **Declaración juramentada.-** Manifestación que uno dice ante autoridad bajo juramento sobre un asunto.
- g) **Enajenar.-** La enajenación es la consecuencia jurídica de una obligación de dar, que es precisamente aquella que busca transferir el dominio o constituir un derecho real en su favor.
- h) **Equipamiento.-** Espacio o edificio destinado a proveer a los ciudadanos de los servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad.
- i) **Infraestructura.-** Son todos los servicios básicos y complementarios con los que cuenta un sector o zona.
- j) **Jurisdicción.-** Territorio en el cual una autoridad ejerce sus atribuciones legales.

ORDENANZA No.

- k) **Levantamiento plani-altimétrico.-** Estudio que realiza un profesional para determinar una unidad física como un terreno con todas sus características de linderos, superficie, ubicación, etc.
- l) **Lindero.-** Es la línea que separa una propiedad de otra. Es el límite o límites hasta los cuales superficialmente se extiende la finca o el dominio sobre la misma.
- m) **Márgenes de protección.-** Son las áreas que se encuentran dentro de los radios de influencia de la actuación de ríos, rellenos sanitarios, redes de alta tensión y otros que puedan densificar la calidad de vida y salud de los habitantes.
- n) **Persona jurídica.-** Ente ficticio u organización de personas que tiene un reconocimiento legal como organización.
- o) **Persona natural.-** Es el ser humano que tiene derechos y obligaciones dentro de la organización de un Estado.
- p) **Poseedor.-** Quien posee o tiene algo en su poder, con graduación jurídica que se extiende del simple tenedor al propietario.
- q) **Poseción.-** Tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y nombre.
- r) **Proindiviso.-** Significa sin dividir, cuando el todo, constituido por un bien o una masa patrimonial, corresponde sin partes especiales determinados a dos o más personas.
- s) **Protocolizar.-** Acto por medio del cual un notario público da fe y hace público un acto o contrato.
- t) **Regularización.-** Es el conjunto de procesos y procedimientos tendientes a formalizar la ocupación no autorizada de la tierra, procurando la titularización y el desarrollo de infraestructura.
- u) **Zonas de protección ecológica.-** Son zonas determinadas dentro de un territorio que presentan características ecológicas, las cuales deben ser conservadas por existencia de especies endémicas u otros y en algunos casos con pronunciada pendiente.
- v) **Zonas de riesgo.-** Se denominan zonas vulnerables a todas aquellas que se encuentran expuestas a eventos naturales o antrópicos (hechos por el hombre), como pendientes pronunciadas, zonas de inundación y otros que pueden afectar no solo los diversos usos del lugar si no a la integridad y vida humana.

ORDENANZA No.

Artículo 4.- Componentes del proceso integral de regularización.- El proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados tendrá tres componentes:

- a) **Regularización.-** Es el proceso cuyo objetivo es el reconocimiento del asentamiento, lo que incluye la aprobación del loteo del asentamiento, trama vial y distribución de las áreas verdes y de equipamiento. Este proceso busca disminuir la ocupación informal del suelo, regularización administrativa de la tierra, mejoramiento barrial, mitigación y reubicación de familias asentadas en zonas de riesgo.
- b) **Titularización individual de los predios.-** Es el proceso mediante el cual se otorga las escrituras individuales a los poseedores del asentamiento regularizado. Dentro de este proceso la Municipalidad deberá realizar el acompañamiento respectivo, a fin de que los títulos de propiedad legalmente otorgados e inscritos en el Registro de la Propiedad, sean entregados a sus beneficiarios en el plazo máximo de tres años contados a partir de la inscripción de la respectiva ordenanza de regularización.
- c) **Desarrollo de infraestructura.-** Es el conjunto de procesos tendiente a dotar de obras de infraestructura al asentamiento regularizado mediante gestión municipal o pública, gestión directa de los propietarios o cogestión.

CAPÍTULO II

DE LA REGULARIZACIÓN

SECCIÓN PRIMERA

Artículo 5.- Censo de los asentamientos.- La dependencia municipal rectora en temas de territorio y hábitat, en coordinación con la unidad técnica especializada en procesos de regularización, deberá identificar los asentamientos humanos, a fin de que se incluyan en el proceso. El resultado de este censo será presentado ante el Concejo Metropolitano, para su aprobación hasta el 31 de diciembre del 2016. Sobre esta base se realizarán los procesos de regularización, no pudiendo incluirse más sectores en este proceso.

Artículo 6.- Programación anual.- La dependencia municipal rectora en temas de territorio y hábitat, en coordinación con la unidad técnica especializada en procesos de regularización, deberá determinar una programación anual de los asentamientos a ser regularizados, sobre la base de: (i) nivel de consolidación; (ii) factibilidad de servicios básicos; (iii) población; y, (iv) riesgos. Esta programación será presentada dentro del primer mes del año, para conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial y posteriormente del Concejo Metropolitano.

ORDENANZA No.

Artículo 7.- Casos de aplicación.- La presente Ordenanza será aplicada en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en predios urbanos o rurales, que justifiquen documentadamente haber tenido posesión material, pacífica, pública e ininterrumpida por el tiempo y las condiciones que se expresaren en la presente Ordenanza, de acuerdo a los siguientes casos:

- a) asentamientos que cuenten con escrituras colectivas del o los predios que los abarquen totalmente, sin importar el número de lotes;
- b) asentamientos cuya propiedad esté en derechos y acciones, sin importar el número de lotes; y,
- c) asentamientos, cuya propiedad se encuentra a nombre de una persona natural o jurídica, del cual el titular haya solicitado por escrito su regularización, así como su compromiso de una vez obtenida la ordenanza de regularización, entregar las escrituras individuales a cada uno de sus posesionarios, sin perjuicio de las acciones legales presentes o futuras que se interpongan en su contra por el incumplimiento de la ley, sin importar el número de lotes.

En el caso de asentamientos en comunas; en primer lugar, el sistema de catastro del Distrito Metropolitano de Quito, contemplará en su estructura, como propiedad regular, las formas de propiedad colectivas constituidas como comunas. A partir de ello, por iniciativa del cabildo comunal se podrán realizar procesos de regularización y zonificación complementarias, que establezcan formas combinadas de ocupación y propiedad del suelo.

Para el caso de asentamientos cuyo origen sea habilitaciones de suelo autorizadas por el ex Instituto Nacional de Desarrollo Agropecuario (INDA) y el ex Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), que se hallen debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, serán convalidadas por la dependencia municipal rectora en temas de territorio y hábitat, previo informe favorable que contenga: análisis de riesgos, levantamiento plani-altimétrico con trama vial, áreas verdes y borde superior de quebrada.

Los asentamientos ubicados en predios de propiedad particular, donde no sea posible la transferencia de dominio a favor de sus posesionarios se acogerán al procedimiento de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, conforme lo dispuesto en el artículo 596 del COOTAD y la ordenanza metropolitana correspondiente.

Artículo 8.- Asentamientos no susceptibles de regularización.- No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados,

ORDENANZA No.

ubicados en áreas verdes, los declarados de utilidad pública o interés social y los ubicados en franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, zonas de protección ecológica, zonas de protección especial, los terrenos con pendientes superiores al 45%, las áreas correspondientes a riberas de los ríos y lagunas, los bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y de áreas naturales del Estado, ni a las tierras del patrimonio del Ministerio del Ambiente.

Artículo 9.- Relocalización de posesionarios ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable.- En caso de que en un asentamiento humano de hecho y consolidado, se tenga zonas de riesgo no mitigable o zonas de protección especial y cuya legalización entrañe riesgo para la vida o los bienes de las personas allí asentadas, se procederá de inmediato a su reubicación, de ser posible, dentro del mismo predio, de tal manera que en los lotes que se encuentre sin construcción se reubiquen los posesionarios ubicados en zona de riesgo, de no ser posible la reubicación in situ, a las familias afectadas se les iniciará el proceso de relocalización conforme lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

Artículo 10.- Tiempo de posesión y porcentaje de consolidación.- El tiempo de posesión y consolidación de un asentamiento se determina bajo los siguientes parámetros:

- a) para efectos de aplicación de la presente Ordenanza la posesión del predio objeto de regularización será de mínimo cinco años de posesión material pública, pacífica e ininterrumpida y haberla mantenido sin violencia ni clandestinidad, demostrándose algún tipo de uso o habitación. El plazo mencionado deberá ser cumplido hasta antes de la sanción de la presente ordenanza
- b) el nivel de consolidación que tiene un asentamiento se determina dividiendo el número de lotes con construcción para el número de lotes existentes. Se procederá a regularizar un asentamiento si tiene al menos el 35% de consolidación.

Artículo 11.- Planificación urbana.- La trama vial, el establecimiento de zonificación y uso y ocupación de suelo del asentamiento, será aprobado de acuerdo a la realidad del sitio y de ser posible deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial vigente o criterios de sustentabilidad ambiental y acceso al espacio público de calidad.

Artículo 12.- Cambio de zonificación.- Si el asentamiento humano de hecho y consolidado, se ubica en un sector cuya zonificación no permita la división de los predios que de hecho ya se encuentre realizada, el Concejo Metropolitano de Quito, podrá autorizar el cambio de zonificación, exclusivamente para el predio sujeto de regularización. La propuesta de cambio de zonificación deberá constar en el informe que la unidad técnica

ORDENANZA No.

ca especializada en procesos de regularización, presente para conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial del Concejo, la misma que por ser procesos de regularización de forma excepcional conocerá estos cambios de zonificación.

Artículo 13.- Áreas verdes y de equipamiento comunal.- El establecimiento de las áreas verdes y de equipamiento comunal para el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, deberá ser en lo posible respetando el porcentaje del 15% del área útil del predio; sin embargo este porcentaje podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación; en cuyo caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.

Artículo 14.- Iniciativa de los procesos de regularización.- Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados podrán iniciarse de la siguiente forma:

- a) iniciativa pública: los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrá hacer por iniciativa del Municipio, cuando sea de interés social en las zonas ocupadas informalmente, a fin de proveer mejoras de infraestructura urbana y otorgar títulos de propiedad atendiendo a la planificación anual de la unidad técnica especializada en procesos de regularización.
- b) iniciativa a petición de parte: los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrá hacer por iniciativa de los interesados, previo el cumplimiento de los requisitos y la categorización que se le asigne de acuerdo a lo estipulado en la presente Ordenanza.

SECCIÓN SEGUNDA

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y REQUISITOS PARA LA REGULARIZACIÓN

Artículo 15.- Solicitud inicial.- Para iniciar el trámite se deberá presentar una solicitud por la parte interesada al alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, solicitando la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado; cuyo documento contendrá lo siguiente:

- a) nombre de la organización social o sector del asentamiento respaldado de la lista de beneficiarios con teléfonos o dirección, con las firmas de los poseedores del asentamiento irregular.

ORDENANZA No.

- b) identificación clara y precisa del asentamiento irregular, indicando linderos, área y colindantes, de acuerdo a la(s) escritura(s).
- c) petición concreta, indicando la forma de tenencia y servicios básicos y complementarios existentes.

Para justificar la posesión, verificar el estado socioeconómico y determinar las obras de infraestructura existentes y más de cada asentamiento humano de hecho y consolidado, será necesario adjuntar la siguiente documentación:

a) Documentos socio-organizativos:

1. Inscripción y aprobación de la personería jurídica por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o el organismo regulador que corresponda, en caso de que la escritura esté a nombre de una organización social.
2. Listado de socios de la organización social reconocido por el MIDUVI u organismo regulador.

b) Documentos legales:

1. Escritura(s) del terreno a regularizar o certificado del Registro de la Propiedad.
2. Certificado de gravámenes del predio actualizado.
3. Facturas de pago de servicios básicos.

Artículo 16.- Calificación.- Una vez recibida la solicitud, la unidad técnica especializada en procesos de regularización, dispondrá el inicio del procedimiento; así como también, resolverá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el Registro de la Propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, en caso de predios que se encuentren en derechos y acciones. En caso de que la solicitud esté incompleta o adolezca de claridad, se pedirá a los interesados que se aclare o complete la misma.

Artículo 17.- Tipo y secuencia de los informes.- A fin de racionalizar la sistematización de la información requerida por el proceso, facilitar su realización y evitar duplicaciones u omisiones innecesarias, se establece la siguiente secuencia para la elaboración de los informes por parte de la unidad técnica especializada en procesos de regularización:

1. Información inicial: una vez admitida a trámite la solicitud se procederá a determinar el estado de consolidación del sector; y para levantar la información de campo que se considere pertinente (servicios básicos, vías, obras ejecutadas, topografía del terreno, posibles afectaciones del terreno por quebradas y otros) y se contará con la

ORDENANZA No.

colaboración obligatoria de los interesados y órganos de la administración municipal.

2. Informe socio-organizativo: a partir de la información inicial se realizará el informe socio-organizativo, donde conste el análisis de la situación socioeconómica del sector, la historia del asentamiento, determinación de la edad del asentamiento mediante la revisión de los documentos e inspecciones de campo.
3. Informe legal: con la información inicial, más el informe socio-organizativo, se levanta el informe legal donde se determine la vía legal a seguir.
4. Informe técnico: con el informe socio-organizativo y legal favorable, se procede a realizar el informe técnico que contenga el levantamiento topográfico del asentamiento, con los datos técnicos necesarios, así como la determinación de cada poseionario, tanto en su individualización como en la determinación exacta de su ubicación dentro del asentamiento. Adicionalmente en este mismo acto se determinarán los linderos de cada predio, procediéndose a la linderación de cada lote.

Artículo 18.- Mesa Institucional para el Proceso de Regularización.- Para el cumplimiento de la presente Ordenanza se crea la Mesa Institucional para el Proceso de Regularización en cada zona administrativa; compuesta con delegados de: (i) unidad técnica especializada en procesos de regularización de la Zona; (ii) Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda; (iii) Dirección Metropolitana de Catastros; (iv) Dirección de Riesgos; y, (v) Dirección Jurídica de la Zona. Esta Mesa Institucional será responsable de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, tendrán despacho preferencial en cada uno de sus procesos.

La Mesa Institucional para el Proceso de Regularización, sesionará obligatoriamente por lo menos una vez cada 15 días y de ser necesario por la cantidad de expedientes que deban conocer deberán tener reuniones semanales, hasta que se evacuen los procesos de regularización puestos en su conocimiento.

Con los informes socio-organizativos, legales y técnicos, la Mesa Institucional para el Proceso de Regularización, procederá a emitir en unidad de acto y el mismo día en que conozca el proceso, el informe motivado para la aprobación del asentamiento, el mismo que será remitido a la unidad técnica especializada en procesos de regularización, con todos sus anexos socio-organizativos, técnicos y jurídicos, en el término máximo de cinco días contados a partir de la fecha de la sesión de la mesa, para trámite pertinente

Artículo 19.- Elaboración y aprobación del proyecto de ordenanza.- Con los informes correspondientes, más el informe de la Mesa Institucional para el Proceso de Regularización, la unidad técnica especializada en procesos de regularización, en el término de

ORDENANZA No.

cinco días contados de la recepción del proceso, remitirá para conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial del Concejo, el expediente debidamente organizado que deberá contener los informes correspondientes, la exposición de motivos y el proyecto de ordenanza de regularización, la cual deberá contener la declaratoria de asentamiento humano de interés social.

Una vez conocido el expediente por parte de la Comisión de Ordenamiento Territorial, con el dictamen respectivo y en el término de cinco días, lo remitirá para conocimiento y resolución del pleno del Concejo Metropolitano de Quito.

Artículo 20.- Partición administrativa.- Una vez que el Concejo Metropolitano haya resuelto, mediante ordenanza, la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado y no existiendo acuerdo sobre su partición, el alcalde a través de los órganos administrativos de la Municipalidad, de oficio o a petición de parte, queda facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento determinado en la ley.

Artículo 21.- Ingreso al catastro.- Sancionada la ordenanza de regularización, los beneficiarios deberán elevarla a escritura pública y presentarla ante la Dirección Metropolitana de Catastro, para la realización del catastro individual. La emisión de los predios individuales, se hará en un plazo máximo de 90 días contados a partir de la petición de catastro por parte de los beneficiarios, sin requerir ningún otro documento que la ordenanza debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los valores pendientes de pago de los predios globales de los barrios beneficiarios de las ordenanzas de regularización, serán prorrateados para cada uno de los predios catastrados, de tal forma que a partir del catastro de la ordenanza la obligación tributaria sea individual para cada beneficiario.

Artículo 22.- Notificación y plazo para inscribir la ordenanza en el Registro de la Propiedad.- Una vez sancionada la ordenanza de regularización la Secretaría General del Concejo, procederá a notificar a: (i) Procuraduría Metropolitana; (ii) Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; (iii) unidad técnica especializada en procesos de regularización; (iv) Dirección Metropolitana de Catastros; (v) Registro de la Propiedad; y, (vi) los beneficiarios con lo resuelto por el Concejo Metropolitano; para tal efecto se adjuntará a la ordenanza los planos correspondientes.

Los beneficiarios deberán protocolizarla e inscribirla en el Registro de la Propiedad, la ordenanza de regularización correspondiente, en el plazo no mayor de 90 días. Esta ordenanza será título suficiente que justifique la transferencia de áreas verdes y de

ORDENANZA No.

equipamiento a favor de la Municipalidad, así como de entrega de garantías, en caso de que la garantía sea bajo la modalidad de hipoteca.

En el caso de que sea necesario una ampliación del plazo de la ordenanza, esta deberá ser autorizada por la unidad técnica especializada en procesos de regularización.

La inscripción de la ordenanza de regularización en el Registro de la Propiedad no generará ningún tipo de tributo, en consecuencia su inscripción será gratuita.

Artículo 23.- Excedentes o diferencias de áreas en el proceso de regularización.- En caso de que en un asentamiento humano de hecho y consolidado, se evidencie por medio del levantamiento plani-altimétrico, la existencia de una diferencia en el área del terreno, que no supere el error técnico aceptable, se rectificará y regularizará a favor del propietario o propietarios del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros.

Si el excedente supera el error técnico aceptable, dichas diferencias se adjudicarán a los propietarios tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socioeconómicas del propietario del lote principal.

Este procedimiento se realizará de oficio o a petición de la parte interesada, la Municipalidad procederá a efectuar la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El Registro de la Propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

Artículo 24.- Obligaciones de los beneficiarios.- Cuando haya finalizado el proceso de regularización, los beneficiarios deberán cumplir con los plazos y condiciones determinadas en la ordenanza de regularización correspondiente.

Una vez legalizado los títulos los beneficiarios deben proceder inmediatamente a la legalización de las construcciones y mejoras que se tengan en el predio.

Artículo 25.- Excepción de caducidad.- Las ordenanzas de regularización que se hallen dentro del plazo para ejecución de las obras, no caducarán.

SECCIÓN TERCERA

DE LA UNIDAD TÉCNICA ESPECIALIZADA EN PROCESOS DE REGULARIZACIÓN

ORDENANZA No.

Artículo 26.- Responsabilidad sobre el proceso de regularización.- Para el cumplimiento de los objetivos de la presente Ordenanza, se asignará la responsabilidad a una unidad técnica especializada en procesos de regularización, la cual será el organismo operativo encargado del todo el procedimiento previo al conocimiento del órgano legislativo.

Artículo 27.- Funcionamiento básico de la unidad técnica especializada en procesos de regularización.- La unidad actuará en forma concentrada y coordinada, a través de un equipo técnico, jurídico y socio-organizativo; el cual tendrá las siguientes responsabilidades:

- a) **técnica:** elaborar los informes técnicos; revisar de los planos presentados, colaborar en la elaboración de ordenanzas; realizar inspecciones de campo; presentar los informes del levantamiento a la unidad de catastros, para actualización catastral; y, asesorar y atender consultas de funcionarios, autoridades y público en general.
- b) **jurídico:** elaborar los informes jurídicos; establecer acuerdos con otras instancias municipales; realizar inspecciones de campo; y, asesorar y atender consultas jurídicas de funcionarios, autoridades y público en general.
- c) **socio-organizativa:** elaborar los informes socio-organizativo; realizar censos socio-económicos; actuar como facilitador del proceso; socializador; recabar información; representar al Municipio en la organización del asentamiento; realizar inspecciones de campo; encargado de las notificaciones; y, asesorar y atender consultas de funcionarios, autoridades y público en general.

Artículo 28.- Financiamiento del proceso.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por medio de la unidad técnica especializada en procesos de regularización, asignará al inicio de cada año fiscal, en base a su planificación anual, los recursos económicos necesarios para su efectiva ejecución.

SECCIÓN CUARTA

DE LA REGULARIZACIÓN DE BARRIOS UBICADOS EN PARROQUIAS RURALES

Artículo 29.- Regularización de barrios ubicados en parroquias rurales.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, ubicados en parroquias rurales, podrán regularizarse a través de la elaboración de un plan especial cuyas finalidades específicas serán:

- a) el ordenamiento territorial mediante la planificación del uso del suelo, infraestructura vial, saneamiento y recuperación ambiental.

ORDENANZA No.

- b) los planes especiales de regularización podrán precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento uso y ocupación del suelo y edificaciones se establecen en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigentes.

El plan especial de regularización se realizará por iniciativa de la municipalidad o a petición de los interesados, será elaborado por la unidad técnica especializada en procesos de regularización en coordinación con la dependencia municipal rectora en temas de territorio y hábitat.

La unidad técnica especializada en procesos de regularización, coordinará la emisión de los informes preceptivos: socio-organizativo, legal y técnico del proyecto de plan especial que se llevara a la Mesa Institucional, a la que asistirá además la dependencia municipal rectora en temas de ambiente, quienes emitirán el informe final para conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial y posterior aprobación del Concejo Metropolitano.

Artículo 30.- Sobre las obras de infraestructura.- Los asentamientos ubicados en parroquias rurales, planificarán y ejecutarán las redes de infraestructura básica; agua potable, alcantarillado energía eléctrica y vialidad en función de los diferentes usos y actividades; en el centro poblado las obras se realizarán de forma regular, acorde a lo establecido por la norma técnica de arquitectura y urbanismo del Distrito Metropolitano de Quito; en el área periférica rural, según la densidad poblacional, las obras de infraestructura básica se planificarán y ejecutarán, observando métodos alterativos de ejecución.

Los predios en proceso de regularización ubicados en las áreas rurales periféricas acorde al uso de suelo y por su vocación agrícola, ganadera, forestal o extracción de recursos naturales no serán sujetos de multas por solar no edificado, específicamente en el área no urbanizada.

Artículo 31.- Convalidación de planos referentes del plan especial de regularización.- Las convalidaciones realizadas de la forma establecida en esta Ordenanza servirán de referencia para la elaboración del plano del fraccionamiento que aprueba el plan especial.

Artículo 32.- Áreas verdes y comunales en las que no sea posible identificar propietario.- En parroquias rurales donde existan fraccionamientos aprobados por el ex IERAC o ex INDA, que hayan considerado áreas verdes o comunales y que no tienen propietario, serán declaradas como bienes de uso público, conforme lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 417 del Código Orgánico de Organización territorial Auto-

ORDENANZA No.

nomía y Descentralización. El proceso de individualización y catastro de estos predios será de competencia del MDMQ.

CAPÍTULO III

DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA TITULARIZACIÓN

Artículo 33.- Plazo de escrituración individual.- Una vez que se haya inscrito la ordenanza de regularización y se tengan los números de predio individuales, los beneficiarios de los procesos de regularización tendrán el plazo de tres años contados a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha ordenanza de regularización, para el otorgamiento de las escrituras de transferencia de dominio a favor de cada uno de los poseedores de acuerdo al listado constante en la ordenanza aprobada, caso contrario se procederá conforme la potestad de ejecución y en consecuencia la Municipalidad adoptará las medidas que fueren necesarias para el cumplimiento de los actos y resoluciones administrativas pudiendo, inclusive, solicitar el auxilio de la Policía Nacional, sin perjuicio de las acciones judiciales correspondientes tendientes a sancionar a los responsables que hayan retardado injustificadamente el otorgamiento de las escrituras individuales

El plazo para el otorgamiento de las escrituras individuales podrá ser prorrogado por un plazo máximo de un año, siempre que se justifique documentadamente la necesidad de su ampliación y que las causas de su retardo no son imputables a los beneficiarios.

Artículo 34.- Atención preferente en trámites tributarios.- La Dirección Metropolitana Tributaria, atendiendo a los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima, tendrá atención preferente para las personas beneficiarias de los procesos de regularización, en consecuencia procederán previa la presentación de los requisitos a correspondientes a realizar la transferencia de dominio de los predios regularizados, la liquidación de los valores que por este concepto se realicen deberán emitirse en un término máximo de 24 horas, contados a partir de la presentación de los documentos solicitados, así como deberán de forma inmediata una vez realizado el pago correspondiente a emitir los comprobantes de pago y las hojas de rentas que haya lugar, sin más trámite que la presentación del recibo de pago correspondiente.

De existir inconsistencias o errores en los documentos que soporten la transferencia de dominio estos deberán ser devueltos a los usuarios en igual término.

Los documentos que se deberán adjuntar para efectuar la transferencia de dominio son:

ORDENANZA No.

1. Copia de pago del impuesto predial y la contribución especial de mejoras del año actual
2. Formulario de declaración para la liquidación de impuestos a la transferencia de dominio, con firma y sello del notario, debidamente lleno, sin enmendaduras, tachones o borrones
3. Original y copia de la minuta con firma y sello del notario o escritura de transferencia de dominio; la minuta deberá contener los valores de la transferencia
4. Copia de cédula y certificado de votación de los intervinientes.
5. Copia del poder especial o general en caso de comparecencia de apoderados.
6. Copia de nombramiento vigente del representante legal en caso de organizaciones
7. En caso de transferencia de dominio realizada por entidades de interés social el certificado de no poseer bienes, emitido por el Registro de la Propiedad, a fin de determinar si existe o no derecho a exención; deberá encontrarse vigente al momento de realizar el trámite de transferencia de dominio.

A más de los documentos detallados no se exigirá la presentación de ningún otro documento adicional.

Artículo 35.- Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.- Atendiendo a la facultad tributaria que tiene la Municipalidad, se establece que los títulos traslativos de dominio de predios resultantes de los procesos de regularización, así como sus ordenanzas, particiones administrativas, constitución o cancelación de hipotecas o resoluciones de diferencias de área están exentas del pago por servicios de inscripción en el Registro de la Propiedad de tal forma que estos procesos de inscripción serán gratuitos.

CAPÍTULO IV

DEL DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 36.- De los procedimientos para desarrollo de servicios e infraestructura.- La ejecución de las obras de infraestructura en los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se realizará en el plazo y condiciones determinados en su ordenanza de regularización, sin embargo su plazo de ejecución no será mayor a diez años, pudiendo este plazo prorrogarse por un periodo más, siempre y cuando se haya justificado un avance de obra de por lo menos un 50% de las obras que debía ejecutarse.

Las obras de infraestructura al asentamiento regularizado, podrán hacerse de forma en gestión individual o concurrente, con las siguientes modalidades:

ORDENANZA No.

1. **gestión municipal o pública:** obra de infraestructura pública realizada por la Municipalidad, junta parroquial, consejo provincial o cualquier entidad del gobierno central. La Municipalidad de forma obligatoria deberá colocar 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.
2. **gestión directa:** obra de infraestructura pública, ejecutada con el aporte exclusivo de los beneficiarios de la obra, sin participación del sector público, en cuyo caso dichas obras una vez concluidas serán entregadas a la municipalidad, además no serán sujetos de pago de contribución especial de mejoras, conforme lo determinado en el artículo 570 del COOTAD.
3. **co-gestión:** obra de infraestructura que cuenta con la participación de la comunidad sea en aportación económica, materiales o mano de obra. En este caso a los aportantes se aplicará lo dispuesto en el artículo 281 del COOTAD, en consecuencia habrá derecho a la exención del pago de la contribución especial por mejoras.

Artículo 37.- Incentivos.- Aquellos beneficiarios del proceso de regularización que cumplan con el desarrollo de la infraestructura, antes de los plazos establecidos en su propia planificación inicial, serán incluidos en la planificación de las obras a ser ejecutadas dentro del mecanismo de presupuestos participativos, de la siguiente manera:

- aquellos que lo hagan dentro del 50% del plazo por tres años
- aquellos que lo hagan entre el 50 y el 75% del plazo por dos años
- aquellos que lo hagan entre el 75 y el 100% del plazo por un año

Estos incentivos de ninguna manera excusarán a las entidades municipales de realizar la inversión pública para servicios básicos en estos asentamientos.

Artículo 38.- De la prohibición de enajenar.- Los lotes individuales resultantes de los procesos de regularización, quedarán prohibidos de enajenar por un lapso de cinco años o hasta que se haya ejecutado la totalidad de las obras de infraestructura, lo que ocurra primero.

Esta prohibición de enajenar se impondrá en la segunda transferencia de dominio y deberá constar obligatoriamente en la escritura individual de cada predio resultante del proceso de regularización.

Cuando un asentamiento humano de hecho y consolidado, que tengan ejecutadas el 100% de sus obras de infraestructura no deberán rendir garantía alguna ni deberá constituirse prohibición de enajenar sobre los lotes regularizados.

ORDENANZA No.

CAPÍTULO V

DE LOS RECLAMOS Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 39.- Reclamos de terceros interesados.- Los actos administrativos emitidos por la Municipalidad tienen presunciones de legitimidad y ejecutoriedad y están llamados a cumplirse.

Si un tercero interesado conociere del proceso de regularización y no estuviere de acuerdo, presentará su reclamo debidamente sustentado ante el alcalde quien dispondrá a la unidad técnica especializada en procesos de regularización se subsane o suspenda el trámite, procedimiento que deberá ser debidamente motivado y siempre y cuando de continuarse el proceso este provoque daños irreparables; una vez resuelto el reclamo, se continuará con el proceso de regularización.

Si el tercero interesado se presentare una vez concluido el trámite administrativo y alegare derechos sobre el bien tendrá que acudir a la justicia ordinaria.

Artículo 40.- Recursos administrativos.- Si la resolución es en contra del solicitante, éste podrá intentar el recurso de reposición o revisión en la vía administrativa en los términos establecido en el COOTAD.

Artículo 41.- Impugnación judicial.- Es derecho de terceros y solicitantes, según el caso, impugnar las decisiones administrativas en la vía judicial respetando lo establecido en las leyes pertinentes.

Artículo 42.- Reserva municipal.- El Concejo Metropolitano se reserva el derecho de declarar la extinción o reforma de una resolución de partición, adjudicación o regularización, por razones de legitimidad en caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios u otros vicios que no pueden ser convalidados o subsanados. El acto administrativo que declara extinguido un acto administrativo por razones de legitimidad tiene efectos retroactivos.

Artículo 43.- Sanción.- En caso de encontrar irregularidades en el proceso del asentamiento, se impondrá las sanciones correspondientes, establecidas en las leyes y ordenanzas pertinentes, sin perjuicio de las acciones judiciales que ameriten.

En caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el asentamiento humano consolidado, corresponda a una organización social que incumplió la ordenanza de regularización que la benefició, el municipio le sancionará al infractor con una multa equivalente a 100% del avalúo del predio.

ORDENANZA No.

Disposiciones Generales:

Primera.- Déjese sin efecto jurídico toda ordenanza, norma, disposición o resolución municipal de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza; se observará y respetará los derechos adquiridos bajo vigencia de la ordenanza derogada y formas legítimas de adquirir el dominio.

Segunda.- Sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial la presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción.

Tercera.- En caso de que los representantes de los asentamientos beneficiados con el proceso de regularización, decidan instaurar acciones legales contra quienes hayan sido presuntos responsables de estafas por la venta de lotes, el Municipio a través de las instancias pertinentes brindará apoyo y asistencia legal.

Disposiciones Transitorias:

Primera.- En un plazo de 60 días, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, presentará para conocimiento del Concejo Metropolitano, el plan para la realización del censo de asentamientos del que se habla en el artículo 5 de esta Ordenanza. Dicho plan debe contener como mínimo el equipo responsable, el cronograma, con actividades principales y señalamiento de los territorios a incluir, y el presupuesto

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el XX de XXXX de 2016.

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

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxx de 2016.

Abg. Daniela Chacón Arias
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. María Elisa Holmes Roldós
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

ORDENANZA No.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xx y xx de xxxx de 2016.- Quito,

Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



Carlos Páez Pérez

CONCEJAL

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Comisión

28/10/15

Oficio No. 297-CPP-2015
Quito, 28 de octubre del 2015

Doctor
Mauricio Bustamante
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito
Presente

De mi consideración:

Adjunto remito para el tratamiento correspondiente el Proyecto de Ordenanza que Declara de Interés Social a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establece el Proceso Integral para su Regularización, preparado por el bloque de concejales de Quito por el Movimiento Alianza PAIS, con la finalidad de atender de manera integral uno de los principales problemas que enfrenta nuestra ciudad, desde una perspectiva de inclusión y justicia social.

De acuerdo a la asignación temática, este Proyecto debe ser tratado por la Comisión de Ordenamiento Territorial del Concejo.

Seguro de su atención, anticipo mis agradecimientos.

Atentamente,


Carlos Páez Pérez
Concejal Metropolitano
Coordinador del bloque de concejales de Quito por el Movimiento Alianza PAIS

adjunto: lo indicado

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS FECHA: 28 OCT 2015 12:32 FIRMA RECEPCIÓN:  ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: 116
---	---