



**Oficio Nro. GADDMQ-AM-2023-1905-OF**

**Quito, D.M., 17 de noviembre de 2023**

**Asunto:** PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS INGRESADOS ANTES DE LA VIGENCIA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Señora Doctora  
Libia Fernanda Rivas Ordóñez  
**Secretaría General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En mi calidad de Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito y en ejercicio de la facultad prevista en el literal d) del artículo 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y de conformidad con los artículos 12 y 13 de la Resolución C 074 de 8 de marzo de 2016, referentes a la iniciativa legislativa y el procedimiento para el tratamiento de ordenanzas, presento el "PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS INGRESADOS ANTES DE LA VIGENCIA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO".

El presente proyecto de ordenanza cumple con los requisitos legales, así también contiene la exposición de motivos, considerandos, articulado y disposiciones.

Adjunto el texto íntegro del presente proyecto de ordenanza a fin de que se realice la verificación de los requisitos de ley, y continúe el procedimiento legislativo para la asignación, conocimiento y tratamiento a la comisión correspondiente.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

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

Anexos:

- ORDENANZA\_METROPOLITANA\_QUE\_ESTABLECE\_EL\_PROCEDIMIENTO\_PARA\_LA\_REGULARIZACIÒN-EM\_171123.pdf  
- ORDENANZA\_METROPOLITANA\_QUE\_ESTABLECE\_EL\_PROCEDIMIENTO\_PARA\_LA\_REGULARIZACIÒN-EM\_171123.docx



**Oficio Nro. GADDMQ-AM-2023-1905-OF**

**Quito, D.M., 17 de noviembre de 2023**

Copia:

Señora Magíster

Carina Isabel Vance Mafla

**Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana**

**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: María Luisa Paredes Arellano	mlpa	STHV-DMC-UAL	2023-11-10	
Revisado por: María Luisa Paredes Arellano	mlpa	STHV-DMC-UAL	2023-11-10	
Aprobado por: Pabel Muñoz López	CPML	AM	2023-11-17	



Firmado electrónicamente por:  
**CHRISTIAN PABEL**  
**MUNOZ LOPEZ**





## **ORDENANZA Nro.**

### **EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Carta Magna de la República del Ecuador contiene algunos importantes avances en materia constitucional, entre ellos, el derecho a la ciudad, al hábitat y a una vivienda digna. Sin embargo, esos derechos distan mucho de poder implementarse en la práctica pues las actuales condiciones de urbanización dejan ver profundas realidades sociales basada en la pobreza, la desigualdad y la inequidad.

En este contexto, Quito ha acumulado una gran cantidad de barrios y asentamientos humanos no regularizados, muchos de los cuales no han tenido ninguna perspectiva de solución porque no ha existido la voluntad política de abordar el tema de manera consolidada, ni se ha disminuido la increíble cantidad de pasos y trámites solicitados.

Es así que un trámite ordinario de regularización de asentamientos humanos toma hoy más de 550 días y el trámite de titularización suma la misma cantidad de tiempo. Hablamos de 3 años en ambos trámites. A ello deberíamos sumar el establecimiento de una hipoteca que busca “asegurar” que las personas que son parte del asentamiento generen para sí la obra pública necesaria.

Si bien marcos normativos como el COOTAD y la LOOTUGS intentan abordar esta realidad, no han sido suficientes ni enfáticos en la generación de herramientas de gestión para una solución definitiva y ágil. Se han limitado con disponer atención al tema, pero no han brindado salidas efectivas ni han realizado el seguimiento debido.

Para el caso de Quito existen avances que cabe destacar pero que siguen siendo insuficientes.

En el año 2010, dentro de la estructura institucional del Municipio del Distrito Metropolitano, se creó una unidad específica para solucionar la situación y proceder a regularizar los asentamientos humanos informales. Esta área se denomina Unidad Especial “Regula tu barrio”.

Desde el año 2011 se incorporan, en el Régimen Administrativo del Suelo, regulaciones que permiten atender las necesidades de los procesos de urbanización de interés social de desarrollo progresivo.

Con la Ordenanza No. 0147 de 09 de diciembre de 2016, se estableció el proceso integral de regularización y declaratoria de interés social de los asentamientos humanos de hecho y consolidados en el Distrito Metropolitano de Quito.

Las herramientas descritas en los párrafos precedentes constituyeron la base normativa mediante la cual el Municipio de Quito ha procedido a regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados dentro de su jurisdicción.



De manera complementaria, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del año 2016 crea nuevos instrumentos de planeamiento y gestión del suelo a ser aplicados en el territorio nacional. En cumplimiento de la misma, el Distrito Metropolitano de Quito aprueba el 13 de septiembre de 2021 el Plan de Uso y Gestión de Suelo, mismo que por mandato de su disposición final entró en vigencia el 11 de noviembre de 2022 en conjunto con la reforma al título I: “Del Régimen Administrativo del Suelo para el DMQ”.

Si bien en la actualidad se encuentra vigente el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus instrumentos de gestión y complementarios, todos los procesos ingresados con anterioridad a su publicación deben ser resueltos en observancia al principio de seguridad jurídica, consagrado en el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador; razón por la cual, la disposición general cuarta de la Ordenanza 044-2022 estableció que: “Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados previo a la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite.”

Por este motivo se presenta este proyecto de ordenanza con la finalidad de facilitar los procesos de regularización y titularización de predios en los asentamientos humanos de hecho y consolidados. Busca, sobre todo, que el proceso sea simple, ágil y transparente.

También busca el fortalecimiento de las capacidades técnicas de los servidores públicos municipales encargados de dichos procesos, respecto al nivel de conocimiento, acceso a herramientas tecnológicas, agilidad en la atención y cercanía con la ciudadanía.

## **EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

### **CONSIDERANDO**

- Que** el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador consagra que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada;
- Que** el artículo 30 de nuestra Constitución, define 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 Carta Magna establece 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 número 2 del artículo 66 la Constitución de la República establece que corresponde al Estado reconocer y garantizar a las personas, entre otros, el derecho a una vida digna, que asegure la vivienda y demás servicios sociales necesarios;
- Que** el artículo 82 de la Constitución de la República dispone que el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.
- Que** el artículo 240 de la Carta Magna dispone 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. Y que ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- Que** el artículo 264 de la Constitución, determina que los gobiernos municipales tendrán competencias exclusivas como la planificación, 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. Así también, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- Que** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización faculta a los concejos metropolitanos y municipales dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;
- Que** el artículo 87, letra a) del mismo cuerpo legal establece como atribuciones del concejo metropolitano ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;
- Que** el artículo 458 ibídem determina que 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 479 Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización establece que, 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 uso público, verde y comunal, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse. En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal.



- Que** el artículo 486 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización establece la potestad de partición administrativa cuando se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, para lo cual, la 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;
- Que** la Disposición General Décimo Cuarta ibídem determina que por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización;
- Que** el artículo 1 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, dispone la optimización y simplificación de trámites administrativos, la reducción de costos de gestión, con el fin de facilitar la relación entre las y los administrados y la Administración Pública y entre las entidades que la componen; así como, garantizar el derecho de las personas a contar con una Administración Pública eficiente, eficaz, transparente y de calidad;
- Que** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina condiciones específicas a los gobiernos autónomos y descentralizados municipales en los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados;
- Que** el número 3 del artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en relación con los principios rectores establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional y legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto;
- Que** el número 7 del artículo 5 del cuerpo legal antes indicado establece como uno de sus principios rectores a la función pública del urbanismo, el que todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural;
- Que** el artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define a los planes parciales como herramientas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial;
- Que** la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispuso a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en un plazo de dos años contados a partir de que entró en vigencia esta Ley, finalicen la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y



cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable; y, que en el caso que el proceso de regularización no se concluya por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos 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** el artículo 2, número 1) de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito determina que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito regulará el uso y adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa;
- Que** el artículo 26 del cuerpo legal antes indicado, establece como competencia exclusiva de las autoridades del Distrito Metropolitano de Quito la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital;
- Que** la Disposición General Cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 señala que los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados previo la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite.
- Que** mediante Resolución de Alcaldía N°0010, emitida el 19 de marzo del 2010 se creó la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo; y,

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales constantes en los artículos 240 y 264 numerales 1 y 2, y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 84 literal c), 87 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, artículo 2 numeral 1 y artículo 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

#### **EXPIDE LA SIGUIENTE:**

### **ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS INGRESADOS ANTES DE LA VIGENCIA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Artículo único.** - En el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, inclúyase dentro del Libro IV.1 DEL USO DEL SUELO, Título I DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, Capítulo VI DE LA GESTIÓN DEL SUELO, SECCIÓN I un Parágrafo con el siguiente texto: Parágrafo VI PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO



Y CONSOLIDADOS INGRESADOS ANTES DE LA VIGENCIA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

**Parágrafo VI**  
**PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE LOS**  
**ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS INGRESADOS ANTES DE**  
**LA VIGENCIA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO**  
**METROPOLITANO DE QUITO**

**Artículo 1. Objeto.** - El objeto de esta ordenanza es establecer un procedimiento ágil y específico para la regularización y titularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2. Ámbito de aplicación.** - Esta ordenanza aplica a los asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados o ingresados hasta el 11 de noviembre de 2022 (fecha de publicación en el Registro Oficial N° 602 de la Ordenanza Metropolitana N° 044-2022 que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito).

**Sub Parágrafo I**

**DE LOS GRUPOS PARA LA REGULARIZACIÓN**

**Artículo 3- Grupos para la regularización.** - Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados o ingresados se realizarán de acuerdo a los siguientes grupos:

**Grupo 1:** Los constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010, conforme la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Estos asentamientos serán regularizados de manera prioritaria.

**Grupo 2:** Los constituidos entre el 29 de diciembre de 2010 y el 11 de noviembre de 2022, fecha de publicación en el Registro Oficial del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Grupo 3:** Los identificados o ingresados con fecha posterior al 11 de noviembre de 2022. Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que formen parte de este grupo serán regularizados aplicando la normativa nacional y metropolitana vigente para la declaratoria de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y mediante la aplicación del instrumento de planificación correspondiente.



**Artículo 4.** Los grupos 1 y 2 se acogerán al trámite previsto en esta ordenanza y deberán cumplir con las siguientes condiciones y requisitos:

- 1.- Que tengan expediente completo, o;
- 2.- Que se encuentren en un proceso administrativo de cumplimiento de requisitos.

**Artículo 5. Organización y priorización.** - Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que correspondan a los grupos 1 y 2 del artículo anterior, serán priorizados mediante una metodología elaborada por la unidad responsable de regularizar asentamientos humanos en coordinación con la entidad rectora de territorio y hábitat, quien generará una resolución administrativa. La priorización de los asentamientos se realizará de acuerdo a sus características específicas.

### **Sub Parágrafo II**

#### **DEL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN**

**Artículo 6. Etapas del proceso integral de regularización y titularización.** - El proceso de regularización y titularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados previstos en esta Ordenanza deberá cumplir con las siguientes etapas:

1. Regularización;
2. Titularización; y,
3. Desarrollo de obras.

### **Sub Parágrafo III**

#### **DE LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS**

**Artículo 7. Regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.** - Los asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados a trámite o identificados de oficio antes del 11 de noviembre del año 2022 deberán cumplir con las siguientes etapas: Precalificación y Proceso de Habilitación del Suelo.



#### **Sub Parágrafo IV**

### **PRECALIFICACIÓN**

**Artículo 8. Precalificación.** - Es la etapa donde se realiza un diagnóstico de los asentamientos humanos de hecho y consolidados para determinar si son susceptibles de regularización, de acuerdo con el procedimiento, requisitos y condiciones establecidas en la presente ordenanza.

Los asentamientos humanos de hecho que por su localización en áreas naturales protegidas o que presenten una condición física de riesgo no mitigable no podrán ser regularizados.

**Artículo 9. Solicitud y requisitos de la precalificación.** - Se deberá presentar una solicitud por parte del representante legal, presidente o presidenta de la Directiva reconocida legalmente, a la unidad responsable de regularizar asentamientos humanos, conforme el formato establecido por la unidad antes mencionada y adjuntando los siguientes requisitos:

- a) Copia simple de la o las escrituras que acrediten la propiedad del bien inmueble a regularizar, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre de la organización social o de los beneficiarios, sea de forma individual o colectiva mediante la figura de derechos y acciones que consolide el 100%;
- b) Nombramiento del representante legal o directiva de la organización según corresponda, debidamente legalizados;
- c) Listado de socios y socias de la organización social;
- d) Propuesta de fraccionamiento en más de diez lotes en formato digital e impreso, junto al levantamiento planimétrico del asentamiento humano de hecho y consolidado, donde constará el área total del macro lote y de la propuesta de fraccionamiento; y,
- e) Documentación que avale la ocupación del asentamiento por un tiempo mínimo de 5 años.

En caso de que la solicitud o los requisitos se encuentren incompletos, se solicitará al peticionario que subsane o complete en el término de treinta días, término que podrá ser prorrogado por treinta días más por una sola vez a petición de parte.

**Artículo 10. Diagnóstico de precalificación.** - Una vez recibida la solicitud y validados los requisitos se realizará el diagnóstico por parte de la unidad responsable de regularizar asentamientos humanos en coordinación con la Secretaría competente, cumpliendo lo siguiente:

- a) Capacidad de integración urbana;
- b) No afectación al patrimonio natural y cultural;
- c) No presentar condiciones de riesgo no mitigable; y,
- d) Un nivel de consolidación igual o mayor al 35%.



## Sub Parágrafo V

### PROCESO DE HABILITACIÓN DEL SUELO

**Artículo 11. Proceso de habilitación del Suelo.** – Consiste en la aprobación del fraccionamiento; la generación de lotes individuales; la contribución de área verde; y la trama vial de conformidad con la realidad del asentamiento humano. De ser el caso, la habilitación incluirá el cambio de zonificación, el uso y ocupación del suelo.

En los casos que el nivel de fraccionamiento del asentamiento no permita cumplir con el lote mínimo del aprovechamiento urbanístico, se podrá aprobar los lotes con áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas y deberá observar las afectaciones al predio.

**Artículo 12. Áreas verdes y de equipamiento público.** - El establecimiento de las áreas verdes y de equipamiento público para el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados deberá respetar el porcentaje del 15% del área útil del predio; Sin embargo, este porcentaje podrá disminuirse gradualmente según su porcentaje de consolidación.

La disminución en la contribución obligatoria de áreas verdes y de equipamiento será excepcional, posterior a la inspección de verificación del nivel de consolidación que determine la imposibilidad de la contribución de las áreas verdes y de equipamiento, en cuyo caso se aplicará la tabla de gradación de la contribución de áreas verdes para los asentamientos humanos de hecho y consolidados elaborada por la unidad responsable de regularizar asentamientos humanos.

El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social.

**Artículo 13. Elaboración, aprobación e inscripción de la Ordenanza de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.** - La unidad responsable de regularizar asentamientos humanos elaborará el proyecto de Ordenanza de regularización del asentamiento, adjuntando el expediente debidamente organizado y foliado. El Alcalde o Alcaldesa adoptará la iniciativa legislativa para continuar con el proceso correspondiente.

Una vez aprobada y protocolizada la Ordenanza de regularización y generados los predios de áreas municipales por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro, la unidad responsable de regularizar asentamientos humanos solicitará la inscripción en el Registro de la Propiedad, previo el pago de impuestos del macro lote por parte de los beneficiarios y sin otra solemnidad constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD.

El Registro de la Propiedad, al momento de la inscripción de la Ordenanza incorporará como observación las obligaciones establecidas en la ordenanza de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados referente a la ejecución de obras, plazos y multas. Esta observación será eliminada del registro una vez que las Administraciones Zonales notifiquen el cumplimiento de las obras.



**Artículo 14. Constitución de hipoteca.** – Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan con las condiciones establecidas en la presente ordenanza no serán gravados con hipotecas. Sin embargo, para la consecución de las obras previstas en la ordenanza de regularización se pondrán implementar mecanismos de autogestión, cogestión y/o cobro por Contribución Especial de Mejoras.

**Artículo 15. Declaratoria de interés social de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.-** El Concejo Metropolitano aprobará la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado en la misma ordenanza de regularización, y considerará de al menos una de las siguientes condiciones:

- a) Falta de planificación urbanística;
- b) Falta parcial o total de servicios básicos.

**Artículo 16. Obligaciones de las y los beneficiarios.-** Una vez aprobada, protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad la Ordenanza de regularización, los beneficiarios deberán cumplir de manera obligatoria lo dispuesto en la referida Ordenanza y en el tiempo establecido.

La regularización del asentamiento no implica en ninguna circunstancia legalización de las edificaciones existentes en los predios o las actividades económicas que se desarrollan en ellos, por lo que los beneficiarios deberán cumplir con lo determinado en la normativa vigente para cada caso.

## **Sub Parágrafo VI**

### **DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN**

**Artículo 17. Titularización individual de los lotes.-** Es la etapa mediante la cual se otorga las escrituras individuales ante el Notario Público o las resoluciones administrativas emitidas por el Alcalde, Alcaldesa o su delegado a los beneficiarios del asentamiento regularizado, previo al pago de todos los tributos establecidos por ley.

**Artículo 18. Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.-** En el Registro de la Propiedad del cantón Quito las inscripciones de regularización, partición y adjudicación de los asentamientos declarados de interés social, de las escrituras de transferencia de dominio a favor de los beneficiarios de la regularización, así como la generación de certificados emitidos por el indicado Registro, en todos los casos de regularización, no causará pago de aranceles o tarifas de ninguna naturaleza, de acuerdo con lo previsto en la letra e) del artículo 486 del COOTAD.



## Sub Parágrafo VII

### DEL DESARROLLO DE LAS OBRAS

**Artículo 19. Desarrollo de obras de infraestructura pública.-** Es la etapa de intervención tendiente a dotar de obras de infraestructura pública al asentamiento regularizado mediante cualquier tipo de gestión, con las siguientes modalidades:

- a) Gestión pública: obra de infraestructura pública realizada por el GAD Provincial, Municipal, Parroquial o cualquier entidad del Gobierno Central. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y las empresas metropolitanas procurarán asignar en su presupuesto anual un rubro específico que cubra la dotación de servicios básicos para los sectores que han sido sujetos de proceso de regularización y titularización, inversiones que se recuperan a través de la recaudación de la contribución especial de mejoras, conforme lo determinado en la Ley;
- b) Gestión privada: obra de infraestructura pública, ejecutada con el aporte exclusivo de las o los beneficiarios de la obra, sin inversión del sector público, previa coordinación con las o los beneficiarios. La Administración Zonal correspondiente realizará el seguimiento y control de la ejecución de las obras, una vez concluidas serán entregadas a la Municipalidad, y estas no generarán pago de contribución especial de mejoras, conforme lo determinado en la Ley;
- c) Cogestión: obra de infraestructura pública que cuenta con la participación de la comunidad con el GAD Provincial, Municipal o Parroquial, sea en aportación económica, materiales o mano de obra, previa la suscripción de un convenio de cogestión. La Administración Zonal correspondiente realizará el seguimiento y control de la ejecución de las obras, una vez concluidas serán entregadas a la Municipalidad, conforme lo determina la ley habrá derecho a la exención del pago de la contribución especial por mejoras en el porcentaje que corresponda.

**Artículo 20. Multa.** – Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que les correspondan, conforme el cronograma valorado de acuerdo a la ordenanza aprobada.

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

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



## DISPOSICIONES GENERALES

**Primera.** - El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de sus unidades de control conforme sus competencias, realizarán las inspecciones de manera permanente, para evitar la creación de nuevos asentamientos sin autorización municipal, sin perjuicio del inicio de las acciones administrativas y legales que correspondan.

**Segunda.** - El Alcalde o la Alcaldesa o a quien delegue promoverá convenios de cooperación interinstitucional con la academia, con el fin de fortalecer y agilizar el proceso de regularización y que brinden soporte técnico en las áreas que el Municipio requiera.

**Tercera.** - La unidad responsable de regularizar asentamientos humanos podrá, a petición de los ciudadanos, brindar asesoramiento a los beneficiarios, a fin de que los títulos de propiedad legalmente otorgados se inscriban en el Registro de la Propiedad.

**Cuarta.** - Los órganos y dependencias metropolitanas deberán atender con carácter prioritario los requerimientos que formule la unidad responsable de regularizar asentamientos humanos, que para este efecto se requieran.

**Quinta.** - Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que formen parte del procedimiento establecido en el grupo 3, del artículo 3 de la presente ordenanza serán regularizados aplicando la normativa nacional y metropolitana para la declaratoria de regularización prioritaria de asentamiento humanos de hecho y consolidados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo; y, mediante la aplicación del instrumento de planificación correspondiente.

**Sexta.** - Las reformas a las ordenanzas de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, sancionadas previo a la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos en la presente Ordenanza en lo que corresponda.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.**- Disponer al ente rector de territorio, hábitat y vivienda, a través de la unidad responsable de regularizar asentamientos humanos, en coordinación con las diferentes unidades municipales involucradas en el proceso, que en el término de treinta (30) días desde la sanción de la presente Ordenanza establezca una metodología y un procedimiento administrativo simplificado, ágil y expedito de regularización y titularización, así como la tabla de gradación excepcional para la disminución en la contribución obligatoria de áreas verdes y equipamientos.

**Segunda.** - La entidad rectora de coordinación territorial y participación ciudadana, en el término de ciento ochenta (180) días, generará información del estado del proceso de ejecución de obras de los



asentamientos que cuentan con una Ordenanza de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados aprobadas.

**Tercera.** – En aquellos casos en los que los asentamientos humanos de hecho y consolidados tenían la obligación de protocolizar las ordenanzas ante notario público e inscribirlas en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito en un plazo determinado, y no lo hicieron, se les concede el plazo de un (1) año para cumplir esta obligación desde la sanción de la presente Ordenanza.

**Disposición Final Única.** - Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en los términos del artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, [...] 2023.