



ORDENANZA No. 0147

### 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 faculta a sus órganos legislativos establecer mediante ordenanza los procedimientos de regularización, titularización y desarrollo de infraestructura a favor de los copropietarios 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 e inseguridad jurídica, 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. 010, 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 de regularización. 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,



## ORDENANZA No. 0147

que faciliten la regularización de los barrios que lo requieran, garanticen el reconocimiento de sus derechos de propiedad, convirtiendo a estas familias en propietarios individuales, y aporte a la planificación de obras municipales en los barrios, todo lo cual incidirá directamente en el mejoramiento de las condiciones de vida en la ciudad.

Este proceso de regularización favorece el desarrollo del hábitat y preserva las condiciones adecuadas de intervención en el territorio, impidiendo fraccionamientos que ocurren 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 propietarios y la dotación de obras de infraestructura para el barrio, lo que significa una solución integral a la problemática de ordenamiento territorial, irregularidad de la tenencia de la tierra y dotación de servicios e infraestructura necesaria en Quito, garantizando el derecho a la ciudad para los sectores más vulnerables.



## ORDENANZA No. 0147

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2016-114 e IC-O-2016-255, de 21 de enero y 11 de noviembre de 2016, respectivamente, emitidos 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 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.";*



## ORDENANZA No. 0147

- Que**, el artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: que: *“Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.- 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 artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que *“Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.”;*
- 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 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.”;*



## ORDENANZA No. 0147

- 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 las 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 de regularizar*



## ORDENANZA No. 0147

*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 poseedores, 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 Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 711 de 14 de marzo del 2016, reformó parcialmente el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en lo referente a la contribución de áreas verdes y de equipamiento en áreas agrícolas, así como lo relacionado con los excedentes de áreas;

**Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 790, de 5 de julio de 2016, determina condiciones específicas a los Gobiernos Autónomos y Descentralizados Municipales en los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, normas que son de obligatorio cumplimiento;

**Que,** la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 2 establece: *"Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos. (...) Además esta Ley garantiza la propiedad de las tierras comunitarias, el reconocimiento, adjudicación y titulación de tierras y territorios de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblo afroecuatoriano y pueblo montubio, de conformidad con la Constitución, convenios y demás instrumentos internacionales de derechos colectivos.";*



## ORDENANZA No. 0147

**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. (...) 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 2010, 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. 055, sancionada el 01 de abril del 2015, establece el procedimiento para la Expropiación Especial, Regularización y Adjudicación de Predios de los Asentamientos Humanos de Hecho de Interés Social en Suelo Urbano y de Expansión Urbana; *af*



ORDENANZA No. 0147

- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 095, sancionada el 28 de diciembre del 2015, contiene el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, norma recoge el diagnóstico estratégico del Distrito Metropolitano en orden al mandato del Código Orgánico de Organización Territorial y Administrativo Descentralizada, el Código de Planificación y Finanzas Públicas;
- Que,** la Ordenanza No. 126, sancionada el 19 de julio del 2016 Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana 269 establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición;
- Que,** la Ordenanza No. 093, sancionada el 22 de diciembre del 2015, establece el valor del Suelo, para el bienio 2016-2017;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 396, sancionada el 15 de abril del 2013, introdujo reformas al 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;
- Que,** el artículo 1 de la Resolución de Concejo Metropolitano No. C 047, de 18 de enero de 2013 establece: *“Requerir al Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito para que, a través de los órganos administrativos de la Municipalidad, ejerza la potestad de partición administrativa y adjudicación, de los lotes ocupados por Asentamientos Humanos de hecho y consolidados, cuya propiedad se encuentre pro indivisa, a favor de todos los propietarios del asentamiento, el cual deberá estar ubicado dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito”;*
- Que,** en el literal c) del artículo 1 de la Resolución de Alcaldía No. A 0004, de 26 de febrero del 2013, el señor Alcalde delega a la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana *“(...)suscribir, a nombre y representación del Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, previo el cumplimiento de los requisitos legales correspondientes, las resoluciones de Partición Administrativa de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, cuya propiedad se encuentre proindiviso”;* y,





## ORDENANZA No. 0147

**Que**, mediante Resolución de Alcaldía No. 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.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 7, 57, letra a), 87 literal a), 322 y 326 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 PARA DECLARAR DE INTERÉS SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y ESTABLECER SU PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN

### CAPÍTULO I

#### GENERALIDADES

**Artículo 1.- Objeto.-** El objeto de la presente Ordenanza es establecer los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y precarios, así como su declaratoria de interés social para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para este efecto, de conformidad con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Ocupación del Suelo, 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 consolidados y precarios, no regularizados, que se encuentren con una ocupación informal del suelo y que cumplan con los requisitos y condiciones previstas en la presente ordenanza.

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

- 1. Asentamiento humano de hecho y consolidado.-** Son asentamientos cuyo fraccionamiento o división, trama vial y distribución de las áreas verdes y de equipamiento, no ha sido aprobado por la municipalidad, de tal forma que no ha



## ORDENANZA No. 0147

considerado el planeamiento urbanístico metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo mitigable, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

2. **Asentamiento humano de hecho y consolidado precario.-** Asentamiento humano que se caracteriza por tener un acceso inadecuado al servicio de agua potable, a infraestructura y saneamiento, una calidad estructural reducida en la vivienda, superpoblación y un estatus residencial precario.
3. **Áreas verdes y de equipamiento.-** Son espacios destinados a la recreación o a la implantación de equipamientos de servicios públicos y sociales, que por el proceso de regularización pasarán a ser de propiedad municipal.
4. **Barrio.-** Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social de la ciudad, que devienen en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.
5. **Barrios de Interés Social.-** Son los asentamientos humanos que cumplen con las condiciones para ser declarados de interés social.
6. **Ciudad.-** Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.
7. **Colindante.-** Son lotes adyacentes que están ubicados uno junto al otro y tienen linderos comunes.
8. **Consolidación.-** Porcentaje de ocupación existente en un predio que resulta de dividir el número de lotes con edificaciones existentes para el número de lotes propuestos entre los copropietarios.
9. **Copropiedad.-** Para efectos de la presente ordenanza se entenderá como copropiedad al bien inmueble o lote de terreno que se encuentra en propiedad de varias personas.



ORDENANZA No. 0147

10. **Declaración juramentada.-** Manifestación de voluntad realizada por una o varias personas, bajo juramento, con las solemnidades establecidas por la ley.
11. **Desarrollo urbano.-** Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.
12. **Equipamiento social y de servicios.-** Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales, de educación o salud, complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.
13. **Espacio público.-** Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.
14. **Fraccionamiento, partición o subdivisión.-** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y ocupación de suelo.
15. **Hábitat.-** Para efectos de esta Ordenanza, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado, orientadas a la consecución del Buen Vivir.
16. **Infraestructura.-** Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas, necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.



## ORDENANZA No. 0147

17. **Inmueble proindiviso.-** Inmueble sin dividir, cuando el todo, constituido por un bien o una masa patrimonial, corresponde sin partes específicas determinadas a dos o más personas.
18. **Lindero.-** Es el límite o límites hasta donde se extiende el predio o lote.
19. **Loteo.-** Proceso de división o habilitación del suelo.
20. **Márgenes de protección.-** Son las áreas que se encuentran dentro de los radios de influencia de la actuación de los cuerpos de agua en general, ríos, quebradas, acueductos, poliductos, rellenos sanitarios, redes de alta tensión y otras áreas de protección especial que puedan afectar la calidad de vida, seguridad y salud de los habitantes.
21. **Norma urbanística.-** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.
22. **Planeamiento urbanístico.-** Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.
23. **Regularización integral.-** Es el conjunto de procesos y procedimientos tendientes a formalizar los asentamientos humanos, gestionando la titularización individual y el desarrollo de infraestructura.
24. **Sistemas públicos de soporte.-** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.
25. **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.



## ORDENANZA No. 0147

**26. Zonas de riesgo.-** Son zonas vulnerables que se encuentran expuestas a amenazas naturales o antrópicos (hechos por el ser humano), 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. Podrán ser mitigables o no mitigables, conforme así lo determine la autoridad competente.

**Artículo 4.- Etapas del proceso integral de regularización.-** El proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados tendrá tres etapas:

- 1. Regularización.-** Es la etapa cuyo objetivo es la habilitación del suelo a través del fraccionamiento del mismo en más de diez lotes, la contribución de área verde y equipamiento público, y trama vial, de conformidad con la normativa vigente. Este proceso busca disminuir la ocupación informal del suelo, realizando la regularización normativa y administrativa de la tierra, mejoramiento barrial, mitigación de riesgo y reubicación de familias asentadas en zonas de protección ecológica o de riesgo no mitigable.
- 2. Titularización individual de los lotes.-** Es la etapa mediante la cual se otorgan las escrituras individuales a los copropietarios del asentamiento regularizado. Dentro de este proceso la Municipalidad realizará de ser necesario 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.
- 3. Desarrollo de infraestructura.-** Es la etapa de intervención tendiente a dotar de obras de infraestructura al asentamiento regularizado mediante gestión municipal o pública, gestión directa de los propietarios o cogestión, de acuerdo a sus competencias.

**Artículo 5.- Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.-** Con la finalidad de que la regularización atienda el derecho constitucional al hábitat y a la vivienda adecuada, en las ordenanzas de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados se hará la declaratoria de interés social del asentamiento, siempre que se cumplan con las siguientes condiciones:

- a. Falta de planificación urbanística.
- b. Inseguridad jurídica en cuanto a la propiedad individual de la tierra.



## ORDENANZA No. 0147

- c. Viviendas con calidad estructural reducida.
- d. Falta parcial o total de servicios básicos.
- e. Acceso inadecuado al agua potable.
- f. Superpoblación y/o hacinamiento poblacional.

Los asentamientos que cumplan las condiciones socioeconómicas, legales y físicas, serán declarados de interés social dentro del mismo proceso de regularización.

La declaratoria de Interés Social del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, dará lugar a las exoneraciones referentes a la contribución de las áreas verdes y a los incentivos que la normativa metropolitana y nacional determinen cuando exista dicha declaratoria, de acuerdo a la ley.

### CAPÍTULO II DE LA REGULARIZACIÓN SECCIÓN PRIMERA

**Artículo 6.- Levantamiento de información y aprobación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.-** La Unidad Técnica Especializada en los procesos de regularización, en coordinación con la dependencia municipal rectora en temas de territorio y hábitat, deberá identificar y realizar un levantamiento anual de información de todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados, a fin de que sean analizados para el proceso de regularización. Dicha identificación servirá de insumo para que la Unidad Técnica determine los asentamientos cuya regularización deba ser promovida en forma prioritaria, en cumplimiento de las condiciones sociales, legales, ambientales y de riesgos de la propiedad.

Esta información será remitida a las instancias públicas correspondientes conforme lo determinado en la normativa nacional vigente, para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que identifique a los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, en los términos y condiciones establecidos en la Ley.

Los procesos de regularización se realizarán exclusivamente sobre los asentamientos identificados en la Unidad Técnica, no pudiendo incluirse posteriormente más asentamientos



## ORDENANZA No. 0147

en este proceso, a excepción de que un asentamiento pruebe debidamente que cumple con los requisitos establecidos para su regularización y que no fue incluido en esta identificación.

**Artículo 7.- Plan general de regularización.-** La Unidad Técnica y la entidad rectora en materia de territorio y hábitat, en el término de 30 días contados a partir del levantamiento de información determinado en el artículo 6 de la presente Ordenanza, presentará un plan general para la regularización de asentamientos humanos identificados, para conocimiento de la comisión correspondiente previo al conocimiento del Concejo Metropolitano.

**Artículo 8.- Casos de aplicación.-** La presente Ordenanza será aplicada en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en suelos con clasificación urbana o rural, que justifiquen la propiedad mediante título debidamente inscrito, en los siguientes casos:

- a) Asentamientos que cuenten con escrituras colectivas del o los predios que los abarquen totalmente.
- b) Asentamientos cuya propiedad esté en derechos y acciones.
- c) Asentamientos, cuya propiedad se encuentra a nombre de una persona jurídica pública o privada, sin fines de lucro, del cual el titular y los beneficiarios hayan solicitado por escrito su regularización y fraccionamiento, partición o subdivisión, teniendo la obligación de transferir la propiedad individualizada de los lotes a cada uno de sus beneficiarios una vez obtenida la ordenanza de regularización, sin perjuicio de las acciones legales presentes o futuras que se pudieran interponer en su contra por el incumplimiento de la ley.
- d) Otros que justifiquen la propiedad del inmueble a regularizar.

Todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados que soliciten su regularización, deberán proponer un fraccionamiento con un mínimo de once lotes. Aquellos asentamientos cuyo número sea menor al establecido, deberán seguir los procedimientos de aprobación regular determinados en la normativa metropolitana.

**Artículo 9.- Requisitos.-** Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social serán factibles con el cumplimiento de los siguientes requisitos:



## ORDENANZA No. 0147

- a. La ocupación del bien inmueble a regularizarse por un tiempo mínimo de 5 años;
- b. Propiedad del bien inmueble a nombre de los beneficiarios, sea de forma colectiva o individual mediante la figura de derechos y acciones;
- c. Una consolidación mínima del 35%, la cual será establecida de conformidad con los parámetros expuestos en la presente ordenanza; y,
- d. Un mínimo de 11 lotes resultantes del proceso de regularización; y,
- e. Los demás requisitos establecidos en la presente Ordenanza.

**Artículo 10.- Asentamientos no susceptibles de regularización.-** No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en áreas verdes municipales, los asentados en áreas declaradas de utilidad pública e interés social a excepción de los casos establecidos en la Ordenanza Metropolitana No. 055, y en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, los ubicados en franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, zonas de protección ecológica donde no sea viable un cambio de zonificación, zonas de protección especial, los terrenos con pendientes superiores a 45°, las áreas correspondientes a cuerpos de agua en general, los bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y de áreas naturales del Estado, ni a las tierras del patrimonio del Ministerio del Ambiente.

Sin embargo si en un predio o lote existe una parte del inmueble que pueda habilitarse y otra que no, se procederá a realizar el proceso de regularización del asentamiento humano en la parte que no se halle afectada. Para ello, se podrá autorizar el fraccionamiento y la adjudicación individual de los lotes no afectados y no se autorizará que en las áreas afectadas por riesgos no mitigables y no regularizables se mantengan asentamientos existentes o se produzcan nuevos asentamientos. El cumplimiento de esta disposición será de responsabilidad de la Administración Zonal respectiva y de la Agencia Metropolitana de Control.

**Artículo 11.- Relocalización de copropietarios ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable.-** En caso de que en un asentamiento humano de hecho y consolidado se encuentren 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 relocalización, de ser posible dentro del mismo predio. De no ser posible la





## ORDENANZA No. 0147

relocalización in situ, a las familias afectadas se les iniciará el proceso de relocalización conforme lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, deberá identificar predios adecuados para realizar procesos de relocalización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados que no sean susceptibles de regularización, sean estos predios de propiedad municipal o de propiedad privada, para lo cual se deberán iniciar los procedimientos correspondientes.

**Artículo 12.- Tiempo de ocupación y porcentaje de consolidación.-** El tiempo de ocupación y consolidación de un asentamiento se determina bajo los siguientes parámetros:

- a) Para efectos de aplicación de la presente Ordenanza, la ocupación del predio objeto de regularización será mínimo de cinco años previo al inicio del proceso de regularización, de forma material, pública, pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, debiendo demostrarse el uso o habitación;
- b) El nivel de consolidación no podrá ser inferior al 35%.

**Artículo 13.- Ordenamiento territorial.-** La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.

**Artículo 14.- Cambio de zonificación.-** Si el asentamiento humano de hecho y consolidado se ubica en un sector cuya zonificación no permite la división de los predios que de hecho ya se encuentre realizada, el Concejo Metropolitano, a través de las comisiones correspondientes y previa la obtención de los informes técnicos necesarios, podrá autorizar el cambio de zonificación, exclusivamente para el predio sujeto de regularización, considerando las condiciones territoriales del asentamiento. La propuesta de cambio de zonificación deberá ser presentada por la Unidad Técnica Especializada en procesos de regularización, previo el cumplimiento de todos los requisitos determinados en el ordenamiento jurídico. *ed*



## ORDENANZA No. 0147

**Artículo 15.- 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 y de interés social, deberá respetar el porcentaje del 15% del área útil del predio; sin embargo, este porcentaje podrá disminuirse gradualmente, según su porcentaje de consolidación y de acuerdo al plazo y demás condiciones establecidas en la ley. El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social.

La disminución en la contribución obligatoria de áreas verdes y de equipamiento será excepcional, previo el estudio pormenorizado 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, la misma que constará en el anexo técnico de esta Ordenanza, que será elaborado por la Unidad Especializada en los Procesos de Regularización en coordinación con la entidad responsable de territorio, hábitat y vivienda.

### SECCIÓN SEGUNDA

#### DE LA UNIDAD TÉCNICA ESPECIALIZADA EN PROCESOS DE REGULARIZACIÓN

**Artículo 16.- Competencia administrativa sobre el proceso de regularización.-** Para el cumplimiento del objeto de la presente Ordenanza, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, será la entidad operativa encargada de llevar adelante los procedimientos administrativos previos al acto de regularización, así como los procesos posteriores a la sanción de la ordenanza de regularización que sean de su competencia.

**Artículo 17.- Organización y funcionamiento.-** Para efectos de esta Ordenanza, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización estará conformada por un Director de la Unidad y un equipo técnico, con perfil organizativo, jurídico y administrativo, nombrado por el Alcalde o su delegado. Actuará en el ejercicio de sus competencias y se organizará administrativamente de manera desconcentrada, con las siguientes responsabilidades:

- a) **Técnica:** elaborar los informes requeridos para el análisis y discusión de los procesos de regularización;
- b) **Jurídica:** asesorar a la ciudadanía y a las entidades municipales competentes en el proceso de regularización, elaborar los informes jurídicos requeridos y realizar el



## ORDENANZA No. 0147

acompañamiento para la titularización individual, de los beneficiarios que así lo requieran.

**c) Socio-organizativa:** identificar los asentamientos humanos irregulares y facilitar su participación en la etapa de regularización.

**Artículo 18 - 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 el ejercicio de sus competencias.

### SECCIÓN TERCERA

#### DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y REQUISITOS PARA LA REGULARIZACIÓN

**Artículo 19.- 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 podrán hacer por iniciativa municipal atendiendo a la planificación anual de la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización.
- b) **A petición de parte:** los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrán hacer por iniciativa de los interesados, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley y en la presente Ordenanza.

**Artículo 20.- Solicitud inicial.-** Para iniciar el trámite se deberá presentar una solicitud por la parte interesada a la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización, solicitando la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado con el siguiente contenido:

- a) Nombres completos del solicitante, del asentamiento humano y/o de la organización social bajo la cual se agrupan, en caso de existir;
- b) Identificación clara y precisa del bien inmueble donde se encuentran ubicados, con determinación de la zona y parroquia de acuerdo a la escritura;
- c) Petición concreta de regularización; *cd*

*cd*

*[Firma]*



## ORDENANZA No. 0147

d) Identificación de domicilio, correo electrónico y número de teléfono para notificaciones.

Para justificar la propiedad, verificar el estado socioeconómico y determinar las obras civiles y de infraestructura existentes y más características de cada Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se considerará la siguiente documentación:

**a) Documentos socio-organizativos:**

1. Inscripción y aprobación de la personalidad 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.

**b) Documentos legales:**

1. Escritura(s) del bien inmueble a regularizar.
2. Certificado de gravámenes del predio, emitido por el Registro de la Propiedad, actualizado.
3. Facturas de pago de servicios básicos, en caso de existir.

**Artículo 21.- Calificación.-** Una vez recibida la solicitud, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización la calificará e iniciará el procedimiento correspondiente. En caso de que la solicitud esté incompleta o adolezca de claridad, se pedirá a los interesados que aclare o complete la misma y no será tramitada mientras no se cumpla con los requisitos mínimos necesarios.

De considerarlo pertinente, la Unidad podrá solicitar a la entidad municipal encargada de catastros que realice el bloqueo de la claves catastrales correspondientes, mientras la Unidad así lo requiera.

La regularización del asentamiento dependerá de que éste no se encuentre en una zona de riesgo no mitigable, del cumplimiento de los requisitos legales y de las normas técnicas aplicables, por lo que el inicio del procedimiento no conlleva obligatoriedad de regularización por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 22.- Elaboración de informes para la regularización.-** A fin de racionalizar la sistematización de la información requerida por el proceso, facilitar su realización y evitar



## ORDENANZA No. 0147

duplicaciones innecesarias u omisiones, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización elaborará los siguientes informes:


1. **Calificación inicial:** una vez iniciado el trámite, se procederá a determinar la propiedad, años de ocupación, el estado de consolidación del asentamiento, riesgos evidentes, así como a levantar la información de campo que se considere pertinente. De ser necesario se contará con la colaboración obligatoria de los interesados y órganos de la administración municipal.
2. **Socio-Organizativo:** considerará los componentes sociales y organizativos, incluyendo la población, las condiciones socio-económicas, de consolidación y tiempo del asentamiento humano;
3. **Legal:** considerará el cumplimiento de la normativa vigente para la aplicación del proceso de regularización;
4. **Técnico:** considerará la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo consideraciones ambientales, de riesgos, zonificación, factibilidad, accesibilidad, levantamientos plani-altimétricos, y los que fueren necesarios.

**Artículo 23.- Priorización de trámites.-** Las dependencias municipales que intervengan para el proceso de regularización de un asentamiento humano de hecho y consolidado darán preferencia al despacho de los trámites vinculados al proceso de regularización.

**Artículo 24.- Incumplimiento de requisitos legales y técnicos.-** Si los informes presentan observaciones que establezcan que el asentamiento incumple con los requisitos legales o técnicos necesarios para su regularización, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización notificará motivadamente a los solicitantes con el archivo del expediente.

**Artículo 25.- Mesa Institucional para el Proceso de Regularización.-** De encontrarse en los informes descritos en el artículo 22 que el asentamiento cumple con las condiciones establecidas en la normativa vigente, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización presentará un proyecto de informe consolidado a la Mesa Institucional de cada Administración Zonal, para que esta se pronuncie sobre su aprobación.

La Mesa Institucional de cada Administración Zonal estará conformada por los representantes o sus delegados de las siguientes dependencias:

- a) Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización; 



## ORDENANZA No. 0147

- b) Administración Zonal;
- c) Dirección jurídica de la Administración Zonal;
- d) Entidad rectora de territorio, hábitat y vivienda;
- e) Entidad rectora de catastros; y,
- f) Entidad rectora de gestión de riesgos;

En unidad de acto la Mesa Institucional analizará el informe consolidado y lo aprobará o rechazará.

De existir observaciones subsanables o de forma, la Mesa Institucional deberá incorporarlas en el acta de aprobación y éstas deberán estar subsanadas antes de que se remita el expediente a la Secretaría General del Concejo.

**Artículo 26.- Elaboración y aprobación del proyecto de ordenanza.-** Con los informes correspondientes más el acta de aprobación de la Mesa Institucional para el Proceso de Regularización, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, en el término de cinco días contados desde la aprobación del informe consolidado por parte de la Mesa, remitirá, el expediente debidamente organizado y foliado con los informes correspondientes, la exposición de motivos y el proyecto de ordenanza de regularización del asentamiento humano, y de ser el caso la declaratoria de interés social, a la Secretaría General del Concejo a fin de que ésta remita el expediente a la comisión correspondiente en el término máximo de cinco días.

La Comisión correspondiente deberá tratar sobre el expediente puesto en su consideración y emitir el dictamen respectivo en el término máximo de cinco días, salvo que requiera información adicional o la práctica de alguna diligencia para lo cual contará con un término de quince días adicionales; y, remitir de manera inmediata para conocimiento y resolución del pleno del Concejo Metropolitano.

**Artículo 27.- Emisión de claves catastrales individuales y nuevos números de predios individuales.-** Una vez inscrita, la ordenanza de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado, la Unidad Técnica Especializada en procesos de regularización solicitará a la entidad rectora en temas de catastros, generar los números de claves catastrales y nuevos números de predios individuales conforme la Ordenanza Metropolitana aprobada. La entidad rectora en temas de catastros tendrá un plazo máximo de 15 días para emitir las claves catastrales individuales y los números de predios



## ORDENANZA No. 0147

individuales solicitados, que se generarán sin que se requiera de ningún otro requisito más que la ordenanza metropolitana inscrita en el Registro de la Propiedad.

En caso de existir valores pendientes de pago de los predios globales de los asentamientos beneficiarios de las ordenanzas de regularización, éstos serán prorrateados para cada uno de los predios catastrados, de tal forma que a partir del catastro individualizado la obligación tributaria sea individual para cada beneficiario.

En el caso de particiones administrativas, la entidad rectora en temas de catastros emitirá las claves catastrales y números de predios individuales provisionales, una vez que se haya emitido el informe definitivo de partición administrativa por parte de la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, sin otro requisito que el informe definitivo de partición.

**Artículo 28.- Catastro de áreas verdes y de equipamiento público.-** Las claves catastrales y números de predios, de las áreas verdes y de equipamiento público a transferirse a favor de la Municipalidad, serán generadas en el plazo máximo de diez días contados a partir de la sanción de la ordenanza de regularización o de la resolución de partición administrativa, dependiendo del caso.

**Artículo 29.- Partición administrativa.-** En aquellos casos en los que no exista acuerdo sobre la partición o cuando de acuerdo a la ley el proceso de partición no requiera de un acto normativo por parte del Concejo Metropolitano, 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 proceso determinado en la ley

**Artículo 30.- 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 lo resuelto por el Concejo Metropolitano a: (i) Procuraduría Metropolitana; (ii) Entidad Rectora de Territorio, Hábitat y Vivienda; (iii) Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización; (iv) Entidad Rectora de Catastro; (v) Registro de la Propiedad; y, (vi) los beneficiarios.

Los beneficiarios deberán protocolizar e inscribir la ordenanza de regularización correspondiente en el Registro de la Propiedad dentro del plazo establecido en la Ley. Esta ordenanza será título suficiente que justifique la transferencia de áreas verdes y de



## ORDENANZA No. 0147

equipamiento público a favor de la Municipalidad, así como del establecimiento de garantías.

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

**Artículo 31.- Actualización de la información.-** Una vez que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado haya obtenido su regularización, la Secretaría General del Concejo Metropolitano remitirá una copia certificada de la ordenanza sancionada y la documentación respectiva a la dependencia municipal rectora en temas de territorio, hábitat y vivienda, la cual deberá incluir al asentamiento regularizado dentro de la zonificación determinada en la ordenanza de regularización y notificar al resto de entidades municipales que corresponda.

**Artículo 32.- Excedentes o diferencias de áreas en el proceso de regularización.-** En caso que en un asentamiento humano de hecho y consolidado se evidencie por medio del levantamiento plani-altimétrico la existencia de una diferencia o excedente en el área del terreno, se procederá conforme a la normativa correspondiente, previo al acto normativo.

**Artículo 33.- 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.

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 los mismos, por lo que los beneficiarios deberán cumplir con lo determinado en la normativa vigente para estos casos.

**Artículo 34.- Caducidad.-** Las ordenanzas de regularización que no hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad dentro del plazo de tres años desde su expedición, caducarán de forma automática.

### SECCIÓN CUARTA

#### DE LA REGULARIZACIÓN DE BARRIOS UBICADOS EN PARROQUIAS RURALES

**Artículo 35.- Regularización de barrios ubicados en parroquias rurales.-** Los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en parroquias rurales, podrán regularizarse a través de un plan parcial y/o especial y en el marco de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, cuyas finalidades específicas serán: *af*





## ORDENANZA No. 0147

- a) El ordenamiento territorial mediante la planificación del uso del suelo, infraestructura vial, saneamiento y recuperación ambiental.
- b) Los planes parciales y/o 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 parcial y/o especial de regularización se realizará por iniciativa de la municipalidad o a petición de los interesados y será elaborado por la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización en coordinación con la dependencia municipal rectora en temas de territorio, hábitat y vivienda.

La Unidad Técnica Especializada en procesos de regularización, coordinará la emisión de los informes preceptivos: socio-organizativo, legal y técnico del proyecto de plan parcial y/o especial que se llevará 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 correspondiente y posterior aprobación del Concejo Metropolitano.

En lo referente a la contribución de las áreas verdes y de equipamiento público de asentamientos ubicados en áreas rurales, se exceptúan de esta entrega las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización.

**Artículo 36.- 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 las modalidades de gestión establecidas en artículo 42 de la presente ordenanza.

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



## ORDENANZA No. 0147

**Artículo 37.- Convalidación de habilitaciones de suelo por el ex INDA y el ex IERAC.-** Las habilitaciones de suelo para el caso de asentamientos cuyo origen sea la autorización por parte del 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, hábitat y vivienda, previo informe favorable que contenga: análisis de riesgos, levantamiento plani-altimétrico con trama vial, áreas verdes, borde superior de quebrada y demás áreas de protección.

**Artículo 38.- Áreas verdes y de equipamiento público en las que no sea posible identificar propietario.-** En parroquias rurales donde existan fraccionamientos aprobados por el ex IERAC, que hayan considerado áreas verdes y de equipamiento público que no hayan sido transferidas aún a la municipalidad, serán declaradas como bienes de uso público, conforme lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. El proceso de individualización y catastro de estos predios será de competencia de la Municipalidad.

### CAPÍTULO III

#### DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA TITULARIZACIÓN

**Artículo 39.- Escrituración individual.-** Una vez inscrita la ordenanza de regularización con los números de claves catastrales y nuevos números de predios individuales, los beneficiarios de los procesos de regularización tendrán el plazo de tres años, contados a partir de la inscripción de la ordenanza de regularización en el Registro de la Propiedad, para inscribir sus escrituras individuales.

Transcurrido este plazo, la Unidad Técnica en procesos de regularización podrá ampliarlo por un año más, caso contrario la Unidad podrá acompañar el proceso de titularización individual hasta su inscripción.

La Unidad Técnica Especializada en los procesos de regularización brindará acompañamiento a los beneficiarios de los procesos de regularización para la escrituración individual de sus lotes, sin perjuicio de que los beneficiarios, con el fin de realizar los procesos de escrituración puedan recibir servicios legales públicos brindados por la entidad nacional rectora del desarrollo urbano y vivienda a través de los bonos de titulación, la



## ORDENANZA No. 0147

Defensoría Pública o cualquier otra entidad estatal; o, servicios legales privados, con el fin de hacer efectivos sus derechos.

**Artículo 40.- Atención de trámites tributarios.-** La Dirección Metropolitana Tributaria, en coordinación con la Unidad Técnica Especializada en los procesos de regularización, atendiendo a los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediatez, buena fe y confianza legítima dará atención ágil en los procesos tributarios a las personas beneficiarias de los procesos de regularización.

En consecuencia procederá previa la presentación de los requisitos 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 5 días, contados a partir de la presentación de los documentos necesarios.

De existir inconsistencias o errores en los documentos que soporten la transferencia de dominio, estos deberán ser devueltos a los usuarios en un término de 48 horas.

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

1. Copia certificada de la Ordenanza, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
2. Copia de pago del impuesto predial y la contribución especial de mejoras del año actual.
3. 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.
4. 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.
5. Copia de cédula y certificado de votación de los intervinientes, de ser necesario.
6. Copia del poder especial o general en caso de comparecencia de apoderados.
7. Copia de nombramiento vigente del representante legal en caso de organizaciones.
8. En caso de transferencia de dominio realizada por entidades de interés social el certificado de bienes, emitido por el Registro de la Propiedad, a fin de determinar si



## ORDENANZA No. 0147

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 41.- Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.-** Las inscripciones en el Registro de la Propiedad de las ordenanzas de regularización de los asentamientos declarados de interés social, de las escrituras de transferencia de dominio a favor de los beneficiarios de la regularización, de la inscripción de las escrituras de hipoteca y levantamiento de hipoteca, así como la generación de certificados emitidos por el Registro de la Propiedad en todos los casos de regularización, no causará pago de aranceles o tarifas de ninguna naturaleza.

### CAPÍTULO IV

#### DEL DESARROLLO DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

**Artículo 42.- Del 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 propia ordenanza de regularización, sin embargo su plazo de ejecución no será mayor a cinco años, pudiendo este plazo prorrogarse máximo por un período igual.

El Municipio Metropolitano, por disposición de la ley y como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos. Todas las obras de infraestructura podrán ser ejecutadas mediante gestión individual o concurrente, con las siguientes modalidades:

1. **Gestión municipal o pública:** obra de infraestructura pública realizada por la Municipalidad, Junta Parroquial, Consejo Provincial o cualquier entidad del gobierno central.

El Municipio y las empresas metropolitanas de forma obligatoria deberán colocar en su presupuesto anual un rubro específico que cubra la dotación de servicios básicos realizados por ellas, para los sectores que han sido sujetos de proceso de regularización,



## ORDENANZA No. 0147

inversiones que se recuperan a través de la recaudación de la contribución especial de mejoras, conforme a lo determinado en el artículo 569 del COOTAD.

- Gestión directa:** obra de infraestructura pública, ejecutada con el aporte exclusivo de los beneficiarios de la obra, sin inversión del sector público. Dichas obras, una vez concluidas, serán fiscalizadas por la municipalidad previa a su entrega y no se generará pago de contribución especial de mejoras, conforme lo determinado en el artículo 570 del COOTAD.
- Cogestión:** obra de infraestructura que cuenta con la participación de la comunidad y la Municipalidad, sea en aportación económica, materiales o mano de obra, previa la suscripción de un convenio de cogestión. En este caso a los aportantes se les 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 43.- 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 anual de las obras directas de equipamiento a ser ejecutadas por el Municipio y sus empresas metropolitanas, de la siguiente manera:

Aquellos que lo ejecuten dentro del 50% del plazo	por tres años
Aquellos que lo ejecuten dentro del 50% y el 75% del plazo	por dos años
Aquellos que lo ejecuten dentro del 75% y el 100% del plazo	por un año

Estas obras que serán de magnitud equiparable a las que se programan en los presupuestos participativos a escala barrial y podrán incluir mejoramiento del espacio público, dotación de equipamiento para servicios sociales, mejoramiento de la accesibilidad, seguridad y saneamiento. La definición de la obra en cada caso se la hará en consulta con la comunidad beneficiada dejando explícita constancia de que se trata de la aplicación de este incentivo.

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



## ORDENANZA No. 0147

**Artículo 44.- Garantías.-** Las obras de infraestructura que deban ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, constituye una obligación solidaria de los beneficiarios y deberán constar en la ordenanza de regularización del mismo. Su ejecución deberá estar respaldada por una garantía constituida mediante hipoteca a favor de la municipalidad sobre cada uno de los lotes materia del proceso de regularización.

Se prohíbe solicitar garantías adicionales a las establecidas en este instrumento.

En caso de que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, en garantía de las obras de infraestructura, deba hipotecar los predios en favor de la municipalidad, se podrá aceptar la garantía hipotecaria en segunda, de tal forma que los deudores hipotecarios, puedan garantizar en primera a cualquier entidad del sector financiero público o privado.

**Artículo 45.- Cancelación de garantías.-** La garantía hipotecaria será cancelada una vez que se hayan ejecutado la totalidad de las obras de infraestructura.

Sin embargo de lo establecido se podrá autorizar la cancelación parcial de la misma en los siguientes casos:

- a. Cuando se haya ejecutado hasta un 70% de la totalidad de las obras.
- b. Cuando la solicitud de cancelación parcial de garantía hipotecaria corresponda a una etapa del asentamiento regularizado.

La Administración Zonal correspondiente será la entidad encargada de realizar este procedimiento.

**Artículo 46.- Subrogación.-** La subrogación de las obligaciones contraídas en lo referente a la ejecución de las obras de infraestructura y sobre las garantías entregadas, podrá ser subrogada previo la autorización de la municipalidad, para tal efecto la Administración Zonal correspondiente, deberá otorgar la autorización para la subrogación solicitada previo solicitud de parte.

Cuando el producto de la venta del predio individual regularizado sea para afrontar los gastos de enfermedades catastróficas, terminales o degenerativas del propietario, cónyuge, compañera o compañero en unión de hecho o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad lo que se deberá acreditar mediante certificado emitido por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social o cualquier otro hospital público, o cuando el propietario sea una persona de la tercera edad, la Administración Zonal correspondiente podrá levantar



## ORDENANZA No. 0147

la hipoteca siempre y cuando el comprador se subrogue a las obligaciones y garantías constituidas a favor de la Municipalidad

### CAPÍTULO V

#### DE LOS RECLAMOS Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS

**Artículo 47.- Reclamos de terceros interesados.-** Los actos administrativos producidos dentro del proceso de regularización podrán ser impugnados en vía administrativa exclusivamente con efecto devolutivo, o en vía judicial, de acuerdo a la ley, sin perjuicio de la presunción de legalidad y legitimidad de la que estos actos disponen.

**Artículo 48.- Reserva municipal.-** El Concejo Metropolitano se reserva el derecho de declarar la extinción o reforma de la Ordenanza de 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 49.- Sanción.-** En caso de encontrar irregularidades en el proceso del asentamiento, se impondrán 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, la Municipalidad le sancionará al infractor con una multa equivalente a 100% del avalúo del predio.

#### Disposiciones Generales:

**Primera.-** En caso de que los representantes de los asentamientos beneficiados con el proceso de regularización decidan instaurar acciones legales en defensa de los beneficiarios del asentamiento, dentro del proceso de regularización, la municipalidad a través de las administraciones zonales, instancias de control y la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, deberá brindar apoyo y asistencia legal de acuerdo al artículo 458 del COOTAD.



## ORDENANZA No. 0147

**Segunda.-** La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización estará facultada para ampliar los plazos de protocolización e inscripción establecidos en las ordenanzas de regularización.

**Tercera:** La Administración Zonal correspondiente estará facultada para ampliar motivadamente los plazos de ejecución de obras de infraestructura establecidos en las ordenanzas de regularización.

**Cuarta:** Déjese sin efecto jurídico toda ordenanza, norma, disposición o resolución municipal de carácter general, de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza; se observarán y respetarán los derechos adquiridos bajo vigencia de la ordenanza derogada y formas legítimas de adquirir el dominio.

### **Disposiciones Transitorias:**

**Primera.-** En un término de 60 días la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, en coordinación con la entidad rectora de políticas de hábitat y territorio, elaborará un anexo que contenga la norma técnica para la contribución de áreas verdes en los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.

**Segunda.-** En los procesos de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados que se encuentran en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento.

**Tercera.-** En los casos en que se encuentren abiertos expedientes administrativos por edificaciones sin permisos de construcción o licencias urbanísticas sobre los lotes que se beneficien de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, los expedientes administrativos sancionadores serán archivados. No obstante, una vez que se entreguen las escrituras individuales a los beneficiarios de los procesos de regularización, deberán conforme la normativa vigente realizar el reconocimiento de la construcción informal de sus viviendas.

**Disposición final.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y la página web institucional de la Municipalidad.





**ORDENANZA No. 0147**

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 1 de diciembre de 2016.

Abg. Eduardo Del Pozo  
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Diego Cevallos Salgado  
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 28 de julio y 1 de diciembre de 2016.- Quito, 09 DIC. 2016

Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,  
09 DIC. 2016

**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 09 DIC. 2016  
.- Distrito Metropolitano de Quito, 09 DIC. 2016

Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

DSCS