

**Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1588-M**

**Quito, D.M., 25 de julio de 2024**

**PARA:** Pabel Muñoz López  
**Alcalde Metropolitano**  
**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**ASUNTO:** Notificación Informe de la Comisión de Ordenamiento Territorial - Segundo Debate (IC-O-COT-2024-006)

De mi consideración:

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano, de conformidad con lo previsto en la letra a) del artículo 43; artículos 67.69 y 67.70 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, tengo a bien remitir el Informe emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial, para que el Concejo Metropolitano de Quito, trate en SEGUNDO DEBATE el proyecto de *“ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “SAN VIRGILIO”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS”*, mismo que fue debatido y aprobado en la sesión No. 26 Ordinaria de la Comisión en mención, realizada el lunes 08 de julio de 2024.

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez  
**SECRETARIA GENERAL**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Anexos:  
- IC-O-COT-2024-006 - San Virgilio.pdf

Copia:  
Sr. Adrian Antonio Ibarra Gonzalez  
**Concejal Metropolitano**  
**DESPACHO CONCEJAL IBARRA GONZALEZ ADRIAN ANTONIO**

Srta. Marisela Caleño Quinte  
**Secretaria de Comisión**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**



**Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1588-M**

**Quito, D.M., 25 de julio de 2024**

Sr. Ing. Marco David Loaiza Ochoa

**Servidor Municipal 8**

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

| Acción                                     | Siglas<br>Responsable | Siglas<br>Unidad | Fecha      | Sumilla |
|--|-----------------------|------------------|------------|---------|
| Elaborado por: Marisela Caleño Quinte      | mcq                   | SGCM             | 2024-07-19 |         |
| Revisado por: Diego Jose Ruiz Naranjo      | djrn                  | SGCM             | 2024-07-25 |         |
| Aprobado por: Libia Fernanda Rivas Ordóñez | lr                    | SGCM             | 2024-07-25 |         |



Firmado electrónicamente por:  
**LIBIA FERNANDA  
RIVAS ORDONEZ**



**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**-EJE TERRITORIAL-**

**Informe No. IC-O-COT-2024-006**

**INFORME DE LA COMISIÓN PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO CONOZCA Y TRATE EN SEGUNDO DEBATE EL PROYECTO DE "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "SAN VIRGILIO", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS".**

**MIEMBROS DE LA COMISIÓN:**

Michael Aulestia - Presidente de la Comisión

Juan Báez – Integrante de la Comisión

Darío Cahueñas - Integrante de la Comisión

Analía Ledesma - Integrante de la Comisión

Blanca Paucar - Integrante de la Comisión

**Quito, Distrito Metropolitano, 08 de julio de 2024**

## 1. OBJETO DEL INFORME:

El presente instrumento tiene por objeto, poner en conocimiento del Alcalde Metropolitano y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión Ordinaria No. 026, realizada el 08 de julio de 2024, respecto al proyecto de *"ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "SAN VIRGILIO", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS "*.

## 2. ANTECEDENTES E INFORMES:

2.1.- Mediante Informe No. UERB-AZLD-SOLT-2022-006 de 30 de agosto de 2022, suscrito por el ingeniero Andrés Santacruz, Coordinador de Gestión de la Oficina Central de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", se emitió el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "San Virgilio", el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten la regularización del referido asentamiento.

2.2.- Mediante Acta de Mesa Institucional No.004.-UERB-OC-2022 de 31 de agosto de 2022, los integrantes de la referida mesa, realizaron el análisis y revisión del Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "San Virgilio".

2.3.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2022-0662-M, la abogada Carolina Velásquez, Secretaria General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, remitió al Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado "San Virgilio".

2.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AM-2022-1788-OF de 08 de noviembre de 2022, el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, asumió la iniciativa legislativa del proyecto de *"Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Virgilio" a favor de sus copropietarios"*.

2.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-6152-O de 13 de noviembre de 2022, el abogado Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo Metropolitano, presentó la verificación de cumplimiento de requisitos formales respecto del referido proyecto normativo, mismo que es calificado y remitido a la Comisión de Ordenamiento Territorial, para su conocimiento y procesamiento correspondiente.

2.6.- La Comisión de Ordenamiento Territorial, en la Sesión No. 081- ordinaria de 23 de diciembre de 2022, conoció, analizó y resolvió que el proyecto de *“Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Virgilio” a favor de sus copropietarios”*; pase a conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito en Primer Debate.

2.7. Durante la sesión del Concejo Metropolitano de Quito Nro. 009 del 11 de julio de 2023 se conoció en primer debate el proyecto de *“Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Virgilio” a favor de sus copropietarios”*.

2.8. Durante la sesión de la Comisión de Ordenamiento Territorial No. 005, de 24 de julio de 2023, la comisión resolvió: *“Acoger las observaciones presentadas en la mesa de trabajo de asesores para que se actualicen los informes”*, conforme consta en la Resolución Nro. SC-ORD-005-COT-02.

2.9. Durante la sesión de la Comisión de Ordenamiento Territorial No. 007, de 21 de agosto de 2023, la Comisión resolvió: *“Dar por conocido la plantilla del formato de proyecto de Ordenanza para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados de Interés Social y que la misma sea utilizada en los siguientes procesos”*, conforme se desprende de la Resolución Nro. SC-ORD-007-COT-01.

2.10. Durante la Sesión de la Comisión de Ordenamiento Territorial No. 008 de 04 de septiembre de 2023, la Comisión dio por conocidas las observaciones del proyecto de *“Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Virgilio” a favor de sus copropietarios”*; y dispuso que sean remitidas a la Unidad Especial Regula tu Barrio, para ser sistematizadas, conforme al oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-3887-O del 13 de septiembre del 2023, remitido por la Secretaria General de Concejo.

2.12. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0147-M, de 23 de enero de 2024, la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula tu Barrio, señala:

*“(…) En atención al proceso de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “San Virgilio”, me permito señalar lo siguiente:*

*Por medio del documento GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1933-M, suscrito por el Abogado Jonathan Cedeño Ortega en su calidad de Coordinador de Gestión Oficina Central de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, en el cual manifiesta: “me permito informar que se han realizado las respectivas actualizaciones conforme el requerimiento estipulado en el memorando No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1411-M.”*

*Con los antecedentes descritos, me permito solicitar gentilmente se dé continuidad con el proceso pertinente, en beneficio del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “San Virgilio”.*”



2.13. La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión Ordinaria No. 024, llevada a cabo el día lunes, 10 de junio de 2024, durante el tratamiento del tercer punto del orden del día: *"Conocimiento del Memorando No. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0147-M, de 23 de enero de 2024, suscrito por la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, relacionado con el proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "SAN VIRGILIO", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS"; y, resolución al respecto"; resolvió: "Dar por conocido el Memorando No. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0147-M; y, disponer que a través de Secretaría se elabore el Informe de Comisión, y que la Unidad Especial Regula Tu Barrio remita el texto final del Proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "SAN VIRGILIO", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS" para conocimiento y aprobación de la Comisión, en la siguiente sesión, y pase a tratamiento en segundo debate del Concejo Metropolitano"; conforme se desprende del Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1177-M, de 11 de junio de 2024.*

2.14. Por disposición del señor Concejal Michael Aulestia, Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, la Secretaría General del Concejo Metropolitano convocó a la sesión No. 026 Ordinaria de la comisión en mención, en la que se incluyó como segundo punto de orden del día el *"Conocimiento y aprobación del proyecto de informe y del texto final de ordenanza para segundo debate en el Concejo Metropolitano del proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "SAN VIRGILIO", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS"; y, resolvió:*

*"Aprobar el proyecto de Informe de la Comisión de Ordenamiento Territorial y el texto final de ordenanza para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca y trate en Segundo Debate, el proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "SAN VIRGILIO", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS ".*

### **3. BASE NORMATIVA:**

#### **Constitución de la República del Ecuador**

*"Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.*

*Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales."*

*"Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias"*

### **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)**

*"Art. 7.-Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.*

*El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.*

*Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente.*

*Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley."*

*"Art. 84.- Funciones.- Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano:*

*... c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales."*

*"Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al Concejo Metropolitano le corresponde: "a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones", "d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares"; y, v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".*

**“Art. 88.-Atribuciones de los Concejales o Concejales Metropolitanas.-** Los concejales o concejalas metropolitanas serán responsables ante la ciudadanía y las autoridades competentes de sus acciones y omisiones en el cumplimiento de sus atribuciones, estarán obligados a rendir cuentas a sus mandantes y gozarán de fuero de corte provincial. Tienen las siguientes atribuciones:

- a) La intervención con voz y voto en las sesiones y deliberaciones del concejo metropolitano;
- b) La presentación de proyectos de ordenanzas distritales, en el ámbito de competencia del gobierno del distrito metropolitano autónomo;
- c) La intervención ante el consejo metropolitano de planificación y en las comisiones, delegaciones y representaciones que designe el concejo metropolitano autónomo; y,
- d) La fiscalización de la gestión del Alcalde Metropolitano de conformidad con este Código y la ley.”

**“Art. 323.- Aprobación de otros actos normativos.-** El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello”.

**“Art. 326.- Conformación.-** Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones”.

El artículo 495, puntualiza que para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos: “a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actuales de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil”.

El artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone que: “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios



*digitales al conocimiento de la nueva valoración; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades (...)*”.

*Los artículos 502 y 516 del mismo cuerpo legal disponen que los concejos respectivos serán los competentes para aprobar mediante ordenanza el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.*

### **Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito**

*“Art 31.- Los deberes y atribuciones de las comisiones del Concejo Metropolitano son las determinadas en la normativa nacional y metropolitana vigente dentro de su ámbito de acción correspondiente, detallado a continuación: (...) 3.- Eje Territorial: (...) f) **Comisión de Ordenamiento Territorial:** Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos que contengan el diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones integrales de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados para lo cual propondrá la inclusión de las modificaciones aprobadas en el Plan de Ordenamiento Territorial”.*

*“Artículo 67.16.- Expedientes e informes. - Los proyectos de informe de los proyectos de ordenanzas o resoluciones serán elaborados por la Secretaría General del Concejo, por solicitud del presidente o presidenta de la comisión y se deberán adjuntar a la convocatoria de sesión, para su correspondiente revisión, inclusión de observaciones, aprobación y suscripción.*

*Una vez aprobado, las concejalas y concejales no podrán retener un expediente o informe para su suscripción por más de 48 horas, salvo fuerza mayor debidamente comprobada y justificada ante el presidente o presidenta de la comisión.*

*En caso de presentarse informe de minoría, este deberá ser redactado por el o los proponentes del informe y una vez suscrito, será puesto en conocimiento de la Secretaría del Concejo”.*

*“Artículo 67.17.- Contenido de los informes.- Los informes contendrán el nombre de la comisión, fecha, miembros de la comisión, objeto, el detalle de los antecedentes, la relación cronológica de los hechos, el fundamento jurídico y técnico, resumen de las observaciones presentadas por las y los concejales y por la ciudadanía, análisis y razonamiento realizado por los miembros de la comisión, las recomendaciones y conclusiones, resolución y certificación de la votación, nombre y firma de las y los concejalas que suscriben el informe, que servirán de base para que el Concejo o el alcalde o alcaldesa tomen una decisión”.*

#### 4. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión Ordinaria No. 024, llevada a cabo el día lunes, 10 de junio de 2024, durante el tratamiento del tercer punto del orden del día: *"Conocimiento del Memorando No. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0147-M, de 23 de enero de 2024, suscrito por la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, relacionado con el proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "SAN VIRGILIO", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS"; y, resolución al respecto"; resolvió: "Dar por conocido el Memorando No. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0147-M; y, disponer que a través de Secretaría se elabore el Informe de Comisión, y que la Unidad Especial Regula Tu Barrio remita el texto final del Proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "SAN VIRGILIO", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS" para conocimiento y aprobación de la Comisión, en la siguiente sesión, y pase a tratamiento en segundo debate del Concejo Metropolitano"; conforme se desprende del Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1177-M, de 11 de junio de 2024.*

Durante la sesión No. 026 Ordinaria de la comisión en mención, en la que se incluyó como segundo punto de orden del día el *"Conocimiento y aprobación del proyecto de informe y del texto final de ordenanza para segundo debate en el Concejo Metropolitano del proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "SAN VIRGILIO", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS"; no se formularon observaciones sobre los proyectos de ordenanza y de informe.*

#### 5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

En el marco de sus competencias, la Comisión de Ordenamiento Territorial, una vez revisada y analizada en su integralidad la documentación que reposa en el expediente, las observaciones formuladas por las y los Concejales Metropolitanos, los informes técnicos y jurídicos emitidos por las entidades municipales competentes y el texto del proyecto de *"ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "SAN VIRGILIO", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS "*; durante la sesión Ordinaria No. 026, recomienda que el presente proyecto de Ordenanza sea conocido y tratado en Segundo Debate por el Concejo Metropolitano de Quito.

Esta Comisión, no se pronuncia respecto del contenido de la documentación en lo que refiere a cuestiones de orden técnico, los mismos que son de exclusiva

responsabilidad de las unidades correspondientes y de los servidores que suscriben tales documentos.

El presente informe es emitido en el marco de las competencias de esta Comisión, de conformidad a lo establecido en el artículo 31 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

## 6. RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión Ordinaria No. 026, realizada el 08 de julio de 2024, luego de analizar la documentación que reposa en el expediente y el texto del proyecto de ordenanza, resuelve:

*“Aprobar el proyecto de Informe de la Comisión de Ordenamiento Territorial y el texto final de ordenanza para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca y trate en Segundo Debate, el proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “SAN VIRGILIO”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS”.*

## 7. PONENTE DEL INFORME:

el señor Concejal Michael Romeo Aulestia Salazar, Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, será el ponente del presente Informe de la Comisión, durante el desarrollo del Segundo Debate.

## 8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Las y los integrantes de la Comisión de Ordenamiento Territorial, abajo firmantes aprueban el día lunes, 08 de julio de 2024, el Informe de la Comisión con sus anexos, suscribiendo el presente documento, en los términos establecidos en el mismo.

**Michael Aulestia**  
**Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial**

**Juan Báez**  
**Integrante de la Comisión de Ordenamiento Territorial**



Firmado electrónicamente por:  
DARIO JAVIER  
CAHUEÑAS APUNTE

**Dario Cahueñas**

**Integrante de la Comisión de Ordenamiento Territorial**



Firmado electrónicamente por:  
BLANCA MARIA PAUCAR  
PAUCAR

**Blanca Paucar**

**Integrante de la Comisión de Ordenamiento Territorial**



## COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

En mi calidad de delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial, me permito certificar lo siguiente:

### CERTIFICACIÓN DE LA VOTACIÓN:

Que el presente Informe de Comisión fue debatido y aprobado en la sesión Ordinaria No. 026, realizada el 08 de julio de 2024, en el pleno de la Comisión de Ordenamiento Territorial, con la votación de las y los siguientes Concejales: Michael Aulestia; Juan Báez; Darío Cahueñas; Analía Ledesma; Blanca Paucar, con la siguiente votación: **AFIRMATIVOS: CUATRO (04). NEGATIVOS: CERO (00). ABSTENCIONES: CERO (00). BLANCOS: CERO (00). CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN: Analía Ledesma, UNO (01).**

| No. | CONCEJAL(A)      | AFIRMATIVOS | NEGATIVOS | ABSTENCIONES | BLANCOS  |
|-----|------------------|-------------|-----------|--------------|----------|
| 1   | Juan Báez        | 1           | ----      | ----         | ----     |
| 2   | Darío Cahueñas   | 1           | ----      | ----         | ----     |
| 3   | Analía Ledesma   | ----        | ----      | ----         | ----     |
| 4   | Blanca Paucar    | 1           | ----      | ----         | ----     |
| 5   | Michael Aulestia | 1           | ----      | ----         | ----     |
|     | <b>TOTAL</b>     | <b>4</b>    | <b>0</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b> |

Quito D.M., 08 de julio de 2024.



Empleado electrónicamente por:  
MARISELA CALENO  
QUINTE

**Marisela Caleño Quinte**

**Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la  
Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial**

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el "(...) derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica".

El Concejo Metropolitano de Quito por medio de la Administración Municipal, a través de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", y de la Comisión de Ordenamiento Territorial, gestionan procesos integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, con el sustento socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Virgilio", ubicado en la parroquia Conocoto, el cual al inicio del proceso de regularización contaba con una consolidación del 81.81%, y 71 años de existencia. Sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza, cuenta con 73 años de asentamiento, 11 números de lotes a fraccionar y 43 beneficiarios.

Debido a la irregularidad de la ocupación del suelo, dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social no se encuentra contemplado dentro del plan metropolitano de ordenamiento territorial en el Distrito Metropolitano de Quito, por lo que la Unidad Especial "Regula tu Barrio" gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio de los derechos a un hábitat seguro y saludable y a la vivienda adecuada y digna, permitiendo el acceso de la población beneficiaria a los servicios básicos conforme contempla la Constitución de la República del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento de los predios sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Virgilio", de la parroquia Conocoto, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. de de 2024, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial;

### CONSIDERANDO:

**Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*

**Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;*

**Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...).”;*

**Que,** el artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

*En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;*

**Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“(...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...).”;*

- Que,** el literal a) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: “(...) a) *Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...)*;
- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** en el segundo inciso del artículo 424 del COOTAD, en lo referente a la obligatoriedad de la contribución del área verde, comunitaria y vías, establece que: “(...) *Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. (...)*”;
- Que,** el artículo 486 del COOTAD establece que: “*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, (...)*”;
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) *En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.*”;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;



- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001 – 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, en su Disposición Final dispone: “(...) *La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente. (...)*”;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 044 – 2022, sancionada el 02 de noviembre de 2022, en su Disposición General Cuarta ordena: “(...) *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,** el Libro IV.7., Título II de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022, que codificó el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, (en adelante ordenanza 037 – 2022), establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** el artículo 3716, de la de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022, establece que, con la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;
- Que,** el artículo 3728 de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022, establece: “**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 los 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.”;*

**Que,** los artículos 2531.1 y 2531.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 073-2024, sancionada el 02 de mayo de 2024, establece el proceso 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;

**Que.** el artículo 2531.12. del Código Municipal, en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: *“(...) El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social (...)”;*

**Que,** el artículo 2531.14. de la Ordenanza Metropolitana No. 073-2024, sancionada el 02 de mayo de 2024, establece: *“(...) Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan con las condiciones establecidas en el presente cuerpo normativo 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.”;*

**Que,** el artículo 2531.20. de la Ordenanza Metropolitana No. 073-2024, sancionada el 02 de mayo de 2024, establece: *“(...) 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 la multa correspondiente al 1% del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva. (...)”;*

**Que,** el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010, la Unidad Especial “Regula tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites

pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad;

**Que,** mediante Resolución número C128-2021 de 28 de diciembre de 2021, se aprobó el plan general de regulación de asentamientos humanos de hecho y consolidados, identificados por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Unidad Especial “Regula tu Barrio” y sujetos a ser tratados en el proceso especial de regularización integral, determinado en el Título II “De la Declaración de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establecer su Proceso Integral de Regularización” del Libro IV.7 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y la planificación de la ciudad;

**Que,** mediante Oficio Nro. EPMAPS-GT-0122-2021, de 12 de febrero de 2021, emitido por el Gerente Técnico de Infraestructura de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento remite el Oficio No. EPMAPS-GT-2021-0111, de 10 de febrero de 2021, en el cual informa: *“De acuerdo a las “Normas de Diseño de Sistemas de Agua Potable para la EMAAP-Q, 01-AP-AMAAPQ-2008”, la instalación de hidrantes es un requisito técnico obligatorio que se deben considerar en los diseños de redes de agua potable, con la finalidad de garantizar obras seguras, durables, de funcionamiento adecuado, sostenibles en el tiempo y costos que garanticen los mayores beneficios de inversión prevista*

*En este sentido una vez que los barrios cuenten con la respectiva Ordenanza, la EPMAPS procederá a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en los diferentes sectores de DMQ incluyendo la instalación de hidrantes.”;*

**Que,** mediante Oficio No. GADDMQ-PM-2022-1266-O, de 24 de marzo de 2022, emitido por Procuraduría Metropolitana, en el que consta el Informe Jurídico, el mismo que manifiesta: *“Lo que prevé el régimen de regularización en el artículo 3702 del Código Municipal, es la emisión de informe técnico por parte de la Unidad Técnica Especializada en procesos de Regularización, que debe considerar la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo, entre otras, las consideraciones de accesibilidad que debe tener el predio donde se encuentre el AHHC. Este informe, que contendría los argumentos técnicos que establecen la accesibilidad de los AHHC, es el que sustentaría la factibilidad respecto al acceso de los predios que se encuentran bajo el régimen jurídico de regularización de AHHC. (...) En este contexto, y conforme con lo establecido por la disposición transitoria décimo cuarta de la Ordenanza PMDOT-*

*PUGS No.001-2021 (que aprobó la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito), me permito sugerir que la Unidad Especial Regula Tu Barrio podrá realizar la coordinación respectiva con las Administraciones Zonales para efectuar el análisis y determinar la pertinencia de que los accesos viales para los AHHC se incorporen en los planes viales a ser aprobados por el Concejo Metropolitano”;*

**Que,** mediante oficio No. 0501-EPMMOP-GP-2022-OF, de 11 de mayo de 2022, suscrito por el Gerente de planificación de la Empresa Publica Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, se remite el plano actualizado digital en formato (pdf), que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “San Virgilio”;

**Que,** mediante Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-2022-0066-IT, de 24 de mayo de 2022, suscrito por la Sra. Mercy Nardelia Lara Rivera, Administradora Zonal Los Chillos, remite el informe de replanteo vial referente al asentamiento humano denominado “San Virgilio”;

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2022-0654-OF, de 26 de mayo de 2022, emitido por el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad, remite el Informe Técnico N° I-011-EAH-AT-DMGR-2022, de 25 de mayo de 2022, en el cual, califica en el numeral 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando: “(...) Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que: **Movimientos en masa:** el AHHC “San Virgilio” presenta un **Riesgo Bajo Mitigable** para todos los lotes.”;

**Que,** mediante Informe Técnico No. IT-SVTHV-DMPPS-2022-107 de 03 de junio de 2022, emitido por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, establece: “(...) con los antecedentes y la información constante en el presente informe técnico, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo, competente en materia de aprovechamiento urbanístico considera pertinente ratificar la clasificación del suelo Urbano; el uso del suelo en Residencial Urbano 1 (RU1); y modificar la zonificación a una C2 (C302-70), con el fin de continuar el proceso integral de regularización.”;



- Que,** mediante Informe Socio organizativo, Legal y Técnico No. UERB-OC-SOLT-2022-006 de 30 de agosto de 2022, suscrito por el Ing. Andrés Santacruz, Coordinador de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, Oficina Central, de ese entonces, se justifica la tenencia legal de la propiedad; además en su parte pertinente concluye que: *“Del análisis socio organizativo y en concordancia a la normativa citada en el presente informe, el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “San Virgilio”, se lo considera de Interés Social.”;*
- Que,** en la Mesa Institucional de 31 de agosto del 2022, aprobó el Informe Socio organizativo, Legal y Técnico No. UERB-OC-SOLT-2022-006 de 30 de agosto de 2022, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado: “San Virgilio”, a favor de sus copropietarios;
- Que,** mediante Resolución Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2022-0219-R de 08 de septiembre de 2022, y Resolución GADDMQ-STHV-DMC-2022-0229-R de 16 de septiembre de 2022 que contiene el detalle de la regularización de áreas, de los predios en el que se encuentra el asentamiento humano denominado “San Virgilio”;
- Que,** mediante informe No. DMDU-URR-2023-03, de 05 de enero de 2023, la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite el informe técnico para la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 042-2022, en los asentamientos humanos de hecho y consolidados del Distrito Metropolitano de Quito, señalando en su parte pertinente: *“Es decir, los asentamientos humanos de hecho y consolidados no se consideran un proyecto de habilitación de suelo, debido a que ya tienen la dotación de servicio, por lo que no se puede aplicar el artículo 1225.8 del Código Municipal, que se refiere únicamente a “... nuevo proyecto vial, de habilitación del suelo y/o edificación, incluidos aquellos realizados bajo régimen de propiedad horizontal...”, en caso de que no tenga la dotación de servicios se deberá considerar lo descrito en el Art. 466.1 del COOTAD”;*
- Que,** mediante oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1543-OF, de 25 de agosto de 2023, emitido por el Director de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en el cual se ratifica en lo manifestado en el Informe Técnico N° I-011-EAH-AT-DMGR-2022 de 25 de mayo de 2022, principalmente en lo que corresponde a la calificación de riesgo, así como en las recomendaciones emitidas para dar continuidad al proceso de regularización;

**Que,** mediante oficio No. STHV-DMPPS-2023-1247-O de fecha de 25 de septiembre de 2023, suscrito por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, remite el informe técnico No. IT-STHV-DMPPS-2023-0167 de 06 de septiembre de 2023, emitido por la dirección metropolitana de políticas y planeamiento del suelo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, referente a la factibilidad de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Virgilio”;

**Que,** mediante Informe Técnico UERB-OC-IT-2023-028 de 23 de octubre de 2023, emitido por el Responsable Técnico de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Oficina Central, realiza un alcance al Informe Técnico contenido en el Informe UERB-OC-SOLT-2022-006 de 30 de agosto de 2022, actualizando la información técnica del AHHYC “San Virgilio” concluyendo: *“Se actualizaron los informes de riesgos e IRM, en los cuales ratifican la información. Adicionalmente, con el informe técnico actualizado de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda se registra la equivalencia de la equiparación de uso de suelo para el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social “San Virgilio”*

**Que,** mediante Informe de Comisión No. IC-COT-2022-029, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial el 23 de diciembre de 2022, emitió dictamen favorable para primer debate, para conocimiento del proyecto de ordenanza vial del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “San Virgilio”, ante el Concejo Metropolitano de Quito; y,

**En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, expide la siguiente:**

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “SAN VIRGILIO”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto declarar al asentamiento humano de interés social; y, reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios números 400567, 400562 y modificar la zonificación sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Virgilio”, ubicado en la parroquia Conocoto, del Distrito Metropolitano de Quito, a favor de sus copropietarios.

**Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.-** El plano y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del asentamiento humano de

hecho y consolidado de interés social denominado “San Virgilio”, ubicado en la parroquia Conocoto.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Virgilio”, ubicado en la parroquia Conocoto, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el plano y en este instrumento; por tanto, solo podrán ser fraccionados o divididos siempre y cuando lo permita la zonificación.

**Artículo 3.- Especificaciones técnicas. -**

|   |                 |                  |                |
|---|-----------------|------------------|----------------|
| <b>N.º de Predio:</b>                       | 400567          |                  | 400562         |
| <b>Clave Catastral:</b>                     | 21209 05 013    |                  | 21209 05 009   |
| <b>Área útil de Lotes</b>                   | 4.179,10        | m <sup>2</sup> . | 99.00%         |
| <b>Área de afectación vial (Lote)</b>       | 42,32           | m <sup>2</sup> . | 1.00%          |
| <b>Área bruta del Terreno (Área Total):</b> | <b>4.221,42</b> | m <sup>2</sup> . | <b>100,00%</b> |

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 11, signados del uno (1) al once (11), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 400562, es la que consta en la Resolución de Diferencia y/o Excedentes de Áreas No. GADDMQ-STHV-DMC-2022-0219-R, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro el 08 de septiembre de 2022, inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de octubre de 2022.

El área total del predio No. 400567, es la que consta en la Resolución de Diferencia y/o Excedentes de Áreas No. GADDMQ-STHV-DMC-2022-0229-R, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro el 16 de septiembre de 2022, inscrita en el Registro de la Propiedad el 4 de octubre de 2022.

**Artículo 4.- Zonificación de lotes.-** La zonificación de los predios 400567 y 400562 es:

|                       |                     |                     |
|-----------------------|---------------------|---------------------|
| <b>N.º de Predio:</b> | 400567              | 400562              |
| <b>Zonificación:</b>  | A73 (1003-35)       | A73 (1003-35)       |
| <b>Lote mínimo:</b>   | 1000 m <sup>2</sup> | 1000 m <sup>2</sup> |

|                                      |   |   |
|--------------------------------------|---|---|
| <b>Forma de ocupación del suelo:</b> | (A) Aislada                                   | (A) Aislada                                   |
| <b>Uso principal de suelo:</b>       | (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2 | (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2 |
| <b>Clasificación del suelo:</b>      | (SU) Suelo Urbano                             | (SU) Suelo Urbano                             |

Los lotes fraccionados modificarán su zonificación en: C2 (C302-60); Forma de Ocupación: (C) Continua; Lote Mínimo: 300 m<sup>2</sup>; Número de Pisos: 2 pisos; COS planta baja: 60% y COS total: 120%; Uso de Suelo: (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2.

Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano.

**Artículo 5.- Exoneración del porcentaje del área verde.-** A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Virgilio”, ubicado en la parroquia Conocoto, conforme a la normativa vigente se les exonera el 15% como contribución del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de Interés Social.

**Artículo 6.- Calificación de Riesgos.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Virgilio”, de la parroquia Conocot, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe Técnico N° I-011-EAH-AT-DMGR-2022 de 26 de mayo de 2022; en el cual, califica en el numeral 6.1 ratificado mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1543-OF de fecha 25 de agosto de 2023, referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando:

*“(…) Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:*

**Movimientos en masa:** *el AHHYC “San Virgilio” presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes.”*

La aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Virgilio”, de la parroquia Conocoto, se realiza en exclusiva



consideración en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no ponen en riesgo la vida o la inseguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 7.- Del bloqueo de predios.** - Los lotes producto del presente fraccionamiento quedarán bloqueados para realizar transferencias de dominio hasta el inicio del proceso Post ordenanza, gravamen que registrará a partir de la sanción e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

**Artículo 8.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.** - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Virgilio", ubicado en la parroquia Conocoto, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante el Notario Público e inscribir en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

**Artículo 9.- De la partición y adjudicación.**- Se faculta al señor Alcalde para que, mediante Resolución Administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición sin ninguna otra solemnidad se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

### Disposiciones Generales

**Primera.-** Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos habilitantes de esta Ordenanza.

**Segunda.-** De acuerdo al informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos N° I-011-EAH-AT-DMGR-2022, de 26 de mayo de 2022, ratificado mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1543-OF, de 25 de agosto de 2023, el asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- Se dispone que los propietarios y/o poseionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, no construyan más viviendas en el macro lote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT).

La Unidad Especial “Regula Tu Barrio” deberá comunicar a la comunidad asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Virgilio”, de la parroquia Conocoto, lo descrito en el presente informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

**Tercera. -** La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, una vez sellados los planos del fraccionamiento aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, remitirá una copia certificada a las administraciones zonales y a las instancias dotadoras de servicios básicos.

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

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el ..... de ..... del 2024.

Dra. Libia Fernanda Rivas Ordoñez

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de .....de ..... y ..... de ..... de 2024.- Quito,

Dra. Libia Fernanda Rivas Ordoñez

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

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

**EJECÚTESE:**

Pabel Muñoz López

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

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

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, ... de 2024.

Dra. Libia Rivas Ordóñez

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**