

ORDENANZA No

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, la Administración Municipal, a través de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, y de la Comisión de Ordenamiento Territorial, gestionan procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso 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, tiene una consolidación del 81,81%, al inicio del proceso de regularización contaba con 71 años de existencia, sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza, cuenta con 72 años de asentamiento, 11 números de lotes a fraccionarse y 43 beneficiarios.

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 dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución 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”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. de de 2023, 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;

ORDENANZA No.

- 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 disposición derogatoria establecida en la Ordenanza Metropolitana 001, sancionada el 7 de mayo de 2019, que emitió el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, ordenó lo siguiente: *“(…) Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas (...)”*;
- 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*

ORDENANZA No.

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 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,** mediante Resolución número C128-2021 de 30 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,** 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.”;*

ORDENANZA No.

- Que,** el artículo 3730 de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022, 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,** la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- 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 oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-0076-O, de 10 de enero de 2023, emitido por el Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos de la Procuraduría Metropolitana de ese entonces, en el cual informa: *“(…) 3. A partir de la vigencia de la Ordenanza Metropolitana No. 044, (R.O. E.E. No. 602 de 11 de noviembre de 2022), que sustituyó el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo” del Código Municipal, se eliminó el sustento normativo señalado en la letra b) del numeral anterior, por consiguiente, actualmente el sustento para la aplicación de multas por incumplimiento del cronograma de ejecución de obras tendría sustento en la facultad del Concejo Metropolitano establecida en los artículos 2 [núm. 1], 8 [núm. 4], de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, artículo 87 [letras a y v] del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.*
- En razón de lo expuesto, con sustento en las disposiciones mencionadas y el análisis realizado se concluye que la imposición de multas por incumplimiento del cronograma de ejecución de obras en los AHHC es una facultad del Concejo Metropolitano de Quito, a través de la expedición de cada una de las ordenanzas con las que se regularizan los AHHC.”*
- 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”*.

ORDENANZA No.

“En este sentido una vez que los barrios cuenten con la respectiva Ordenanza, la EPMAFS 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 N° 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 N° 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 AHHYC “San Virgilio” presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes.”;*

ORDENANZA No.

- 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 (RUI); 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 Nro. 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-

ORDENANZA No.

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”; y,*

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.

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.- Los planos 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

ORDENANZA No.

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. - Las especificaciones técnicas de los predios 400567 y 400562, con la que se regulariza la presente ordenanza son:

| | | | |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------------|----------------|
| N.º de Predio: | 400567 | | 400562 |
| Clave Catastral: | 21209 05 013 | | 21209 05 009 |
| Área útil de Lotes | 4.179,10 | m ² . | 99.00% |
| Área de afectación vial (Macrolote) | 42,32 | m ² . | 1.00% |
| Área bruta del Terreno (Área Total): | 4.221,42 | m². | 100,00% |

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, se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al artículo No. 2282 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

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, se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al artículo No. 2282 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

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

| | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| N.º de Predio: | 400567 | 400562 |
| Zonificación: | A73 (1003-35) | A73 (1003-35) |
| Lote mínimo: | 1000 m ² | 1000 m ² |
| Forma de ocupación del suelo: | (A) Aislada | (A) Aislada |
| Uso principal de suelo: | (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2 | (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2 |
| Clasificación del suelo: | (SU) Suelo Urbano | (SU) Suelo Urbano |

Los lotes fraccionados modificarán su zonificación en: C2 (C302-60); Forma de Ocupación: (C) Continua; Lote Mínimo: 300 m²; Número de Pisos: 2 pisos; COS planta baja: 60% y COS total: 120%; Uso de Suelo: (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2.

ORDENANZA No.

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”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe Técnico de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos 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”, 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.

Artículo 7.- Del bloqueo temporal de predios. - Los lotes producto del presente fraccionamiento quedarán bloqueados temporalmente para realizar transferencias de dominio por la Dirección Metropolitana de Catastro, bloqueo que regirá a partir de la sanción y previa la inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, hasta la emisión de predios individuales.

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 Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3749 de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022.

ORDENANZA No.

El área de afectación vial del macrolote será transferida a título gratuito a favor del Municipio, de acuerdo a la normativa.

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 y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y 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.

Artículo 10.- Potestad de ejecución.- Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

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 Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV).

La Unidad Especial “Regula Tu Barrio” deberá comunicar a la comunidad asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Virgilio”, 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.

ORDENANZA No.

Tercera. - Una vez inscrita la ordenanza, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento EPMAPS, deberá realizar los estudios y diseños para la instalación de hidrantes, en el menor tiempo posible y de acuerdo a la planificación de la EPMAPS.

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

Quinta. - La Unidad Especial Regula tu Barrio, a petición de parte debidamente motivada podrá ampliar el plazo de inscripción de la ordenanza, de conformidad a lo dispuesto en la normativa vigente.

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 2023.

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 dede y de de 2023.- Quito,

Dra. Libia Fernanda Rivas Ordoñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Sociólogo Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA No.

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

Observaciones 1er Debate