

Informe N° IC-2016-225

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- La Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", mediante oficio No. UERB-1136-2015 de 21 de diciembre de 2015, remite a la Comisión de Ordenamiento Territorial el expediente íntegro No. 100-ZCH, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Juan de la Armenia", ubicado en la parroquia Conocoto, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.

1.2.- En sesión extraordinaria realizada el 07 de octubre de 2016, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición de la Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", en la cual remite el expediente íntegro No. 100-ZCH, para el cambio de zonificación del asentamiento de hecho y consolidado mencionado en el numeral anterior.

**2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:**

2.1. Mediante Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico N° 011-UERB-OC-SOLT-2015, de 16 de diciembre de 2015, a fojas 119-126 del expediente, suscrito por la Lcda. María José Cruz, Delegada de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, Oficina Central, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...)

Cambio de Zonificación	APLICA (SI-NO)	Zonificación	D4(D303-80)
		Lote Mínimo	300 m2
	SI	Formas de Ocupación	(D) Sobre Línea de Fábrica
		Uso Principal del suelo:	(R2) Residencial Mediana Densidad

"(...)"

2.2. Mediante Informe Técnico N° 165-AT-DMGR-2015, adjunto al oficio No. 932-DMGR-2015 de 7 de diciembre de 2015, a fojas 26-36 del expediente, suscrito por el Msc. Alejandro Terán, Director

Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, emite su informe técnico, el cual señala las siguientes recomendaciones:

*"(...) La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Barrio San Juan de la Armenia" de la Parroquia de Conocoto, considerando los elementos expuestos, viviendas constituidas hasta la actualidad con elementos estructurales artesanales, condiciones socioeconómicas, la pendiente del terreno, susceptibilidad por fenómenos de inestabilidad de terrenos. Se manifiesta que presenta un Riesgo Bajo en su totalidad.*

*La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR expresa que es factible continuar con el proceso de regularización (...)."*

### 3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión extraordinaria realizada el 7 de octubre de 2016, acoge el criterio técnico, con fundamento en los artículos 57, letra x) y 326 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; las disposiciones transitorias quinta, sexta y décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Uso de Suelo; el artículo 31 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano asigne a los lotes fraccionados del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Juan de La Armenia", ubicado en la parroquia Conocoto, la zonificación D4 (D303-80), lote mínimo de 300m<sup>2</sup>, (D) sobre la línea de fábrica, y cambie el uso de principal del suelo (R2) Residencial Mediana Densidad, se aprueba por excepción los lotes que no cumplen con el lote mínimo siendo estos los lotes números: 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11 y 13, de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. 011-UERB-OC-SOLT-2015 de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y de las recomendaciones de riesgo constantes en el oficio No. 165-AT-DMGR-2015 de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; dejando constancia que la responsabilidad por la estructura sismoresistente de las edificaciones presentes y futuras, así como la ejecución de las obras de mitigación serán de exclusiva responsabilidad de los moradores del barrio.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente

  
Abg. Sergio Garrica Ortiz  
**Presidente de la Comisión**  
**De Uso de Suelo**

Msc. Patricio Ubidia  
Concejal Metropolitano

Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en 1 carpeta bene.  
(2015-209916)

Secretaría General del Concejo			
Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría	
Revisado por:	Arq. Gonzalo Montalvo	Asesor Técnico de la Secretaría	
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión	
Revisado por:	Abg. Diego Cevallos Salgado	Prosecretario del Concejo	

Fecha: 12-10-2016

Comisión

9 22/12/15

Oficio No. UERB - 1136 - 2015

Quito DM, 21 de diciembre de 2015

Señora  
Ivone Von Lippke  
**PRESIDENTA DE LA COMISION  
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
En su despacho.

Señora Presidenta:

Para conocimiento y aceptación de la Comisión que usted Preside, previa a la presentación y aprobación del Concejo Metropolitano, tengo a bien remitir el expediente íntegro **No. 100 - ZCH**, con documentación original, correspondiente al **ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO** denominado **"SAN JUAN DE LA ARMENIA"**, ubicado en la **PARROQUIA DE CONOCOTO**.

Para el efecto, se adjuntan los documentos habilitantes de la gestión realizada por ésta Unidad, y tener como fin la regularización:

1. Acta de Mesa Institucional, No. 010-UERB-OC-2015, de 16 de diciembre de 2015.
2. Informe Técnico, Legal y Socio-Organizativo: No. 011-UERB-OC-SOLT-2015.
3. Proyecto de Ordenanza.
4. CD del Proyecto de Ordenanza.
5. Detalle de la documentación del expediente: Formato (F-ITADUERB01-01).

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Abg. Karina Subia  
**DIRECTORA DE LA UNIDAD  
ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"**

Adj. 1 carpeta.  
Detalle de cantidad de documentos  
/gv.

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	HORA: _____ 22 DIC 2015
QUITO ALCALDÍA	FIRMA RECEPCIÓN: _____ NÚMERO DE HOJA: 135h-100-100

132

Memorando No. UERB – OC – 240 - 2015  
Quito DMQ, 16 de Diciembre del 2015

**PARA:** Lcdo. Pablo Melo  
DIRECTOR ( E ) UERB

**DE:** Lcda. María José Cruz  
DELEGADA DE LA DIRECCIÓN UERB-OC

**ASUNTO:** Remito el Expediente del Asentamiento Humano de Hecho Y Consolidado Denominado: "San Juan de la Armenia"

Por el presente remito a usted el Expediente Integro No. 100 Z CH, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado: "San Juan de la Armenia"; ubicado en la Parroquia: Conocoto; propiedad que se encuentra en: Derechos y Acciones; consta de una carpeta bene; cuya documentación se identifica y enumera en la "hoja de detalle de cantidad de documentos" adjunto; información y documentación que ha sido verificada y avalada por ésta Coordinación, garantizando de ésta manera su continuidad en el proceso ante las autoridades competentes que conocen y aprueban la regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.

Atentamente,



Lcda. ~~María José Cruz R.~~  
Delegada de la Dirección "UERB" – OC  
Adm. Valle de los Chillos.  
Adm. Valle de Tumbaco.  
Adm. Manuela Sáenz.

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Ing. Paola Mazapanta	16/12/2015	

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**  
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
Recibido por: *Joana*  
Firma: .....  
Fecha: 17 DIC. 2015

**UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

VERIFICACIÓN, SUPERVISIÓN, VALIDACIÓN Y ACEPTACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN CONTENIDA EN EL EXPEDIENTE No. 100 ZCh DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO, "SAN JUAN DE LA ARMENIA" POR PARTE DE LA COORDINACIÓN DE LA UERB-OC.

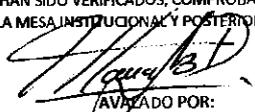
ITEM	PUNTO DE CONTROL	VALIDACIÓN DEL CONTROL
1	Listado de socios (Aplica cuando el AHHyC tiene personería jurídica). El listado concuerda con el listado emitido por el MIES.	N/A
2	Listado actualizado de beneficiarios (Aplica cuando el AHHyC tiene derechos y acciones). Concuerda con el Certificado actualizado del Registro de la Propiedad.	SI
3	Acta Notarizada autorizando la transferencia de las Áreas Verdes a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.	N/A

ITEM	PUNTO DE CONTROL	VALIDACIÓN DEL CONTROL
1	Certificado de gravámenes actualizado, no tienen ningún impedimento legal que obstaculice la entrega de escrituras.	NO
2	Número de escrituras y fechas concuerda con informe del Responsable Legal.	SI
3	Cuando es derechos y acciones suma el 100%, o presenta el Certificado de Ventas actualizado emitido por el Registro de la Propiedad.	SI

ITEM	PUNTO DE CONTROL	VALIDACIÓN DEL CONTROL
1	El plano tiene como máximo 6 meses de haber sido elaborado con forma de responsabilidad del representante del AHHyC, el profesional y el Responsable Técnico de la UERB.	SI
2	El expediente contiene el IRM actualizado y certificado por la Administración Zonal correspondiente.	SI
3	El expediente tiene el informe técnico favorable de la cabida total y verificación de puntos GPS suscrito por la DMC.	SI
4	El expediente tiene el informe técnico de la restitución del Borde Superior de Quebrada y/o Talud entregado por la DMC.	N/A
5	El expediente cuenta con el informe del replanteo vial emitido por la Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal correspondiente.	SI
6	El expediente tiene el informe técnico favorable de la medición y verificación del 100% de lotes, áreas verdes y espacios comunales suscrito entre el RT.	SI
7	El plano tiene un corte del terreno para identificar pendientes, quebradas y taludes transversal y longitudinal del levantamiento.	SI
8	El plano tiene los cortes transversales de vías y pasajes.	SI
9	El plano y la trama urbana cumple con los parámetros aplicados en la UERB.	SI
10	El plano tiene el cronograma valorado de obras a ser ejecutadas.	SI
11	El plano tiene la ubicación del predio.	SI
12	El plano contiene el cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionarse: área de afectación, área de vías, calzadas, aceras, área de protección, área útil, área de lotes, área verde, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, laterales de los lotes y superficies).	SI
13	Los lotes cumplen con las pendientes adecuadas para edificación posterior.	SI

NOTA: TODOS LOS ITEM ANTES DESCRITOS, HAN SIDO VERIFICADOS, COMPROBADOS Y AVALADOS POR ESTA COORDINACIÓN PREVIO AL CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DE LA MESA INSTITUCIONAL Y POSTERIOR ENVÍO A LA DIRECCIÓN EJECUTIVA DE LA UERB

  
 AVIZADO POR:  
 LICDA. MARIA JOSE CRUZ  
 DELEGADA DE LA DIRECCIÓN UERB-OC

11



**DETALLE DE CANTIDAD DE DOCUMENTOS DEL  
EXPEDIENTE No. 100 ZCH  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO**

**"SAN JUAN DE LA ARMENIA"**

DESCRIPCIÓN	DETALLE	CANTIDAD
DOCUMENTOS HABILITANTES PARA CONOCIMIENTO DE COMISIÓN	VALIDACIÓN DE INFORMACIÓN (f.u.)	1
	ACTAS (f.u.)	3
	INFORME (f.u.)	8
	PROYECTO DE ORDENANZA	10
	CD	1
	CONTENIDO EXPEDIENTE (f.u.)	4
SOLICITUD	(f.u.)	3
		4
DOCUMENTOS LEGALES	ESCRITURAS (X)	
	CONTRATOS PRIVADOS (PROMESAS COMPRA VENTA Y OTROS) (X)	-
	CERTIFICADO REGISTRO PROPIEDAD (f.u.)	8
	PAGO PREDIAL (f.u.)	1
DOCUMENTOS SOCIO ORGANIZATIVOS	PERSONERIA JURIDICA (f.u.)	2
	DIRECTIVA (f.u.)	-
	SOCIOS (f.u.)	1
DOCUMENTOS TECNICOS	EMAAP (f.)	4
	EMAAP (f.u.)	3
	EEQ (f)	2
	EEQ (f.u.)	2
	ANDINATEL (f)	-
	ANDINATEL (f.u.)	-
	I.R.M (f.u.)	1
	PLANOS	1
	HOJAS CARTOGRAFICAS (f.u.)	-
	CDS	1
		4
COMUNICACIONES INTERNAS	INFORMES UERB (f.u.)	1
	INFORME DE TRAZADO VIAL (f.u.)	2
	INFORME DE CABIDA(f.u.)	11
	INFORME DE RIESGOS (f.u.)	2
	ACTAS DE REUNIÓN (f.u.)	-
	COMUNICACIONES VARIAS (f.u.)	-
COMUNICACIONES DEL BARRIO	RECIBIDAS	-
	ENVIADAS	-
OTROS	COMUNICACIONES INTERINSTITUCIONALES	-
	INFORMES GPS (f.u.)	-
	VARIOS	23
	<b>TOTAL DE FOJAS UTILES</b>	<b>90</b>
	<b>TOTAL CONTRATOS PRIVADOS</b>	<b>-</b>
	<b>TOTAL DE ESCRITURAS</b>	<b>4</b>
	<b>TOTAL FACTURAS</b>	<b>6</b>
	<b>TOTAL PLANOS</b>	<b>1</b>
	<b>TOTAL CDS</b>	<b>2</b>

(f.u): Fojas útiles

(X): Cantidad de Escrituras

(f): Cantidad de Facturas

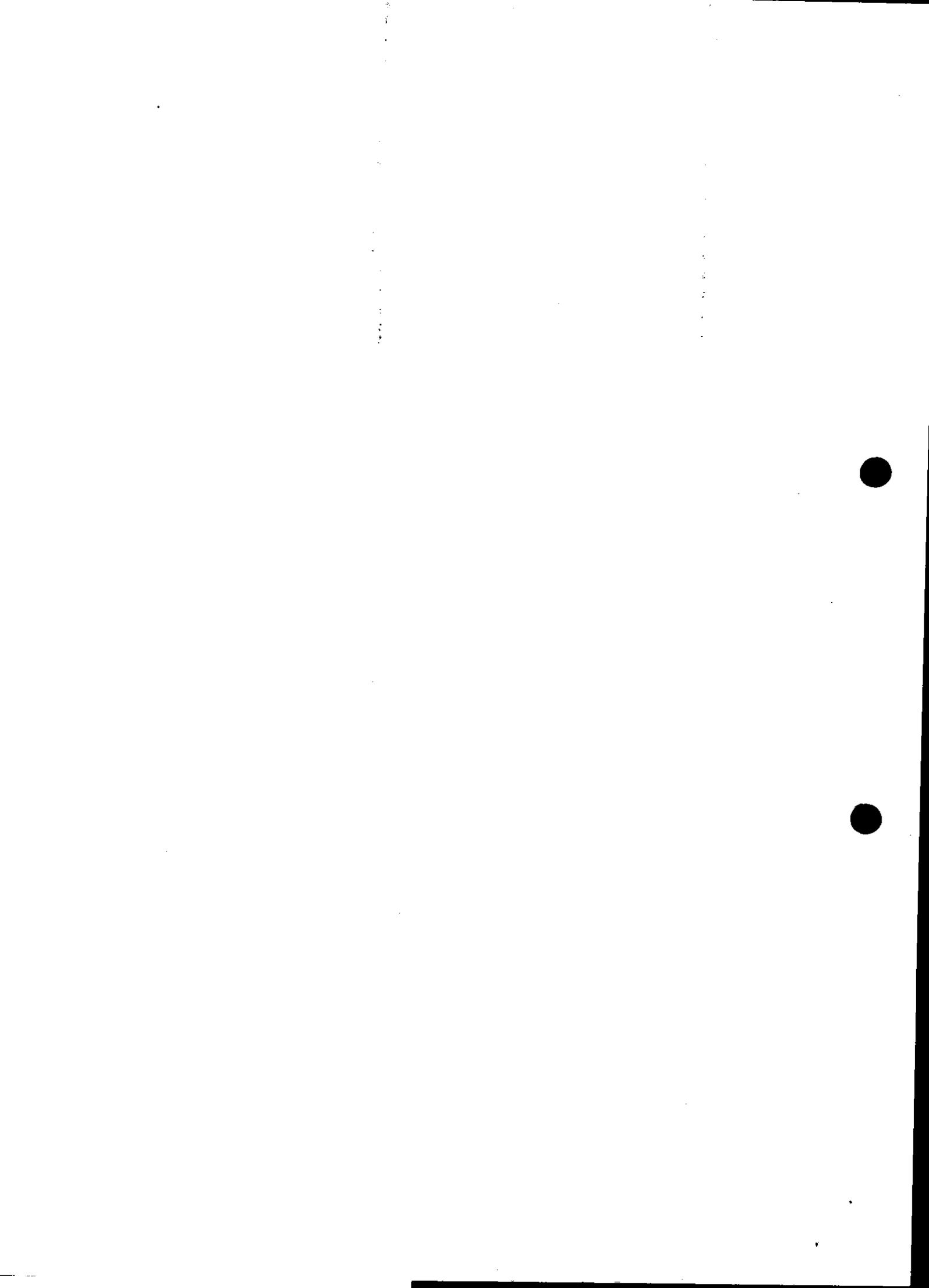
<b>UNIDAD ESPECIAL REGULA TÚ BARRIO</b> <small>SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA</small> <b>OFICINA CENTRAL</b>	<b>F-ITADUERB01-01</b> Nivel de Revisión: 00 Fecha de vigencia: 00/00/00
--	--

**CONTENIDO DE EXPEDIENTE No. 100 ZCH**  
**NOMBRE DEL BARRIO: " SAN JUAN DE LA ARMENIA "**

**CLAVE CATASTRAL: 21309 11 004 000 000 000**

FECHA	DOCUMENTOS LEGALES					DOCUMENTOS SOCIO - ORGANIZATIVOS			DOCUMENTOS TECNICOS			
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
	SOLICITUD	ESCRITURAS	CERTIFICADDS	PAGO IMPUESTOS	PERSONERIA JURIDICA	DIRECTIVA	SOCIOS	INFORME DE FACTIBILIDAD DE SERVICIO EMAAP	INFORME DE FACTIBILIDAD DE SERVICIO E.E.Q	INFORME REGULACIÓN METROPOLITANA I.R.M	PLANOS	
1 dic-15	1. Solicitud de regularización de ocupación informal del suelo (3)	1.- Compra Venta, A favor de Jose Efran Lema Criollo y Otros Del 13 de Enero del 1983 (08) (*)	1.- No. C240275273001 de 30/ Nov./2015 (01)	1.- Predio No. 0278852 de fecha 07/Dic./2015 (01)	1.- Oficio s/n da fecha 25/Nov./2015 (2) (*)		1.- Listado de Socios UERB (1) (*)	1.- Fact No. 001-008-000605064 (01)	1.- Fact No. 001-007-003635009 (01)	1.- Predio No. 278852 del 15/Dic./2015 (01).	1.- Planta General - Ubicación - Cortes - Cuadros de Areas - cuadro de linderos - puntos referenciales - cuadro valorado de obras de fecha Diciembre del 2015 (01)	
		2.- Compra Venta, A favor de José Avelino Sengquiza Chauliiza y Stra Del 26 de Enero del 2009 (06) (*)	2.- No. C240275274001 de 11/Nov./2015 (01)					2.- Fact No. 001-001-008266555 (01)	2.- Fact No. 001-007-003635394 (01)			
		3.- Compra Venta, A favor de José Manuel Lema Criollo y Stra. Del 28 de Enero del 2009 (10) (*)	3.- No. C22076575001 da 09/Dic./2015(01)					3.- Fact No. 001-008-000804291 (01)	3.- Fact No. 001-007-003635009 (01)			
		4.- Compra Venta A favor de Yolanda Lema Columba Del 29 de Octubre del 2007 (11) (*)	4.- No. C240275275001 de 30/Nov./2015(01)					4.- Fact No. 001-008-001154439 (01)	4.- Fact No. 001-007-003635019(1)			
			5.- No. C240275269001 de 30/Nov./2015(01)					5.- Fact No. 001-008-001153309 (01)				

**GESTIÓN UNIDAD ESPECIAL "REGULA TÚ BARRIO"**





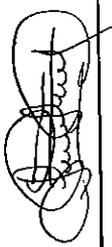
F-ITADUERB01-01

CONTENIDO DE EXPEDIENTE No. 99 ZCH

DOCUMENTOS TECNICOS	COMUNICACIONES INTERNAS							COMUNICACIONES DEL BARRIO		OTROS		OBSERVACIONES
	13	14	15	18	17	18	19	20	21	22	23	
Medios Magnéticos	14 INFORMES UERB	15 INFORME DE TRAZADO VIAL	18 INFORME DE BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA	17 ACTAS DE REUNION	18 COMUNICACIONES VARIAS	19 RECIBIDAS	20 ENVIADA	21 COMUNICACIONES INTERINSTITUCIONALES	22 VARIOS	23		
<b>GESTIÓN UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"</b>												
1.- CD PLANO (2)	1.- Informe Socio-Organizativo No. 017- UERB-OC-2015 (01)	1.- Memorando No. 238 - 15 CT-AZVCH de fecha 15/Dic./2015 (1)	1.- Informe BSQ No aplica	1.- Acta de Reunión UERB-OC de fecha 15/Dic./2015 (1)							1. Copias de cédulas (23)(*)	
	2.- Informe Legal Aprobatorio No. 11- UERB-OC-2015 (02)	2.- Informe de Cabeza oficina No. 0012704 de 10/Dic./2015 (02)	2.- Informe de Riesgo oficina No. 0892-DGMR del 07/Dic./2015 (11) (*)	2.- Acta de Reunión UERB-OC de fecha 24/Nov./2015 (1)								
	3.- Informe Técnico No. 012-UERB-OC-2015 (01)											

(\*) Número de fojas

(\*) Copias

DOCUMENTOS TECNICOS		COMUNICACIONES INTERNAS						COMUNICACIONES DEL BARRIO			OTROS		OBSERVACIONES
13	Medios Magnéticos	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23		
		INFORMES UERB	INFORME DE TRAZADO VIAL	INFORME DE BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA	ACTAS DE REUNIÓN	COMUNICACIONES VARIAS	RECIBIDAS	ENVIADA	COMUNICACIONES INTERINSTITUCIONALES	22 VARIOS			
Elaborado por:		Revisado por: Directora Ejecutiva						Aprobado por: Secretaría de Coordinación Territorio y Participación Ciudadana					
 (1)													

130  
CIENTO TREINTA

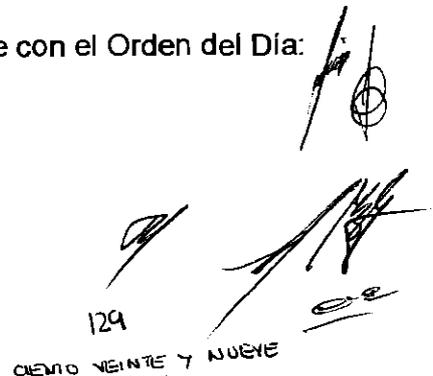
**ACTA No. 010-UERB-OC-2015**

**ACTA DE LA MESA INSTITUCIONAL, PARA LA APROBACIÓN DE LOS INFORMES SOCIO-ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS DENOMINADOS: "SAN CARLOS DE ALANGASI VI ETAPA" Y "SAN JUAN DE LA ARMENIA", REALIZADA EL 16 DE DICIEMBRE DEL 2015.**

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los 16 días del mes de diciembre del dos mil quince, en la Sala de Reuniones de la Administración Zonal Los Chillos, siendo las once horas, debidamente citados mediante Convocatoria No. UERB-OC-009-2015, del 9 de diciembre del dos mil quince, se reúnen los señores (as): Arq. Patricio Castillo Brito, Administrador Zona Los Chillos; Dra. Carlota Córdova, Directora de Asesoría Jurídica Zona Los Chillos ( E ); Arq. Edwin Gavilanes Maldonado, Director de Gestión de Territorio Zona Los Chillos; Sr. Miguel Bosquez, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Edgar Flores, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Victoria Prijodko, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Lcda. María José Cruz, Delegada de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativa; Abg. Luis Armas, Responsable Legal; y, Arq. Edwin Semblantes, Responsable Técnico, de la Unidad Especial "Regula Tú Barrio" Oficina Central; con la finalidad de tratar el siguiente Orden del Día:

1. Análisis y Aprobación del Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico, N°. 010-UERB-OC-SOLT-2015, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Carlos de Alangasi VI Etapa", que se encuentra ocupando el predio de referencia: **No. 601222**, de propiedad del Sr. Tobías Llumiquinga Caiza (Ref.): Zona: Los Chillos, Expediente No. 94- ZCH.
2. Análisis y Aprobación del Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico, N°. 011-UERB-OC-SOLT-2015, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Juan de la Armenia", que se encuentra ocupando el predio de referencia: **No. 276852**, de propiedad de la Sra. María Luisa Lema Criollo y Otros (Ref.): Zona: Los Chillos, Expediente No. 100- ZCH.

Una vez constatado el quórum reglamentario, se procede con el Orden del Día:

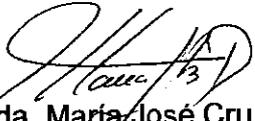
  
129  
DIECIO VEINTE Y NUEVE

**ACTA No. 010-UERB-OC-2015**

1. Análisis y Aprobación del Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico, N°. 010-UERB-OC-SOLT-2015, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado "San Carlos de Alangasí VI Etapa", que se encuentra ocupando el predio de referencia: **No. 601222**, de propiedad del Sr. Tobías Llumiquinga Caiza (Ref.): Zona: Los Chillos, Expediente No. 94- ZCH.
2. Análisis y Aprobación del Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico, N°. 011-UERB-OC-SOLT-2015, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado "San Juan de la Armenia", que se encuentra ocupando el predio de referencia: **No. 276852**, de propiedad de la Sra. María Luisa Lema Criollo y Otros (Ref.): Zona: Los Chillos, Expediente No. 100- ZCH.

Analizados el contenido de los informes referidos anteriormente, tanto en la parte Socio-Organizativa, Legal y Técnica, y al no encontrar observaciones en ninguna de sus partes, por unanimidad de los asistentes, se aprueba el Informe mencionado, por tal razón la Mesa Institucional recomienda que continúe su trámite en las Comisiones de Uso de Suelo y de Ordenamiento Territorial.

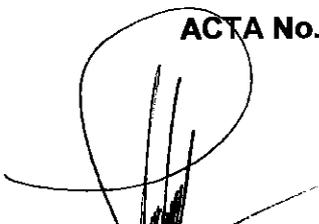
No existiendo otro punto que tratar, se da por concluida la sesión, siendo las once horas y treinta y cinco minutos.

  
Lcda. María José Cruz R.  
**DELEGADA DE LA DIRECCION**  
**Y**  
**SOCIO ORGANIZATIVA**  
**"REGULA TÚ BARRIO" – OFICINA CENTRAL**

128

CIENTO VEINTE Y OCHO

ACTA No. 010-UERB-OC-2015



Ab. Luis Armas  
**RESPONSABLE LEGAL  
UERB-OC**



Arq. Edwin Semblantes  
**RESPONSABLE TECNICO  
UERB-OC**



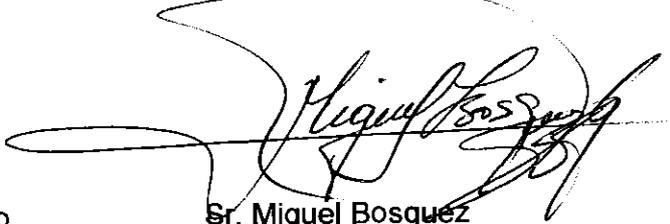
Arq. Patricio Castillo  
**ADMINISTRADOR ZONA  
LOS CHILLOS**



Dra. Carlota Córdova  
**DIRECTORA ASESORIA JURIDICA  
ZONA LOS CHILLOS( E )**



Arq. Edwin Gavilanes Maldonado  
**DIRECTOR DE GESTIÓN DE  
TERRITORIO ZONA LOS CHILLOS**



Sr. Miguel Bosquez  
**DELEGADO  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE  
CATASTRO**



Ing. Victoria Prijodko  
**DELEGADA  
DIRECCIÓN METROPOLITANA  
DE GESTIÓN DE RIESGO**



Arq. Edgar Flores  
**DELEGADO  
SECRETARÍA DE TERRITORIO,  
HÁBITAT Y VIVIENDA**

127

CIENTO VEINTE Y SIETE

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:  
 "SAN JUAN DE LA ARMENIA"**

**EXPEDIENTE Nº 100 ZCH  
 INFORME Nº. 011-UERB-OC-SOLT-2015**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:  
 SAN JUAN DE LA ARMENIA**

Parroquia: CONOCOTO  
 Barrio/Sector: SAN JUAN DE LA ARMENIA  
 Administración Municipal: LOS CHILLOS

**Uso de Suelo Principal**

- |                      |                      |                |
|----------------------|----------------------|----------------|
| Agrícola Residencial | Múltiple             | Residencial 1  |
| Área de Promoción    | Patrimonial          | Residencial 1A |
| Equipamiento         | Protección Ecológica | Residencial 2  |
| Industrial 2         | Protección Baeterio  | Residencial 3  |
| Industrial 3         | RNNR                 |                |
| Industrial 4         | RNR                  |                |

### ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El asentamiento humano denominado San Juan de la Armenia surge las ventas de derechos y acciones realizadas a los herederos del señor Tolibio Lema Amaquiña, quienes luego a su vez consolidaron el asentamiento actualmente cuentan con una consolidación del 100%, en función a los copropietarios/as del predio.

El asentamiento cuenta con todos los servicios básicos y aunque no tienen con un espacio para el área verde, se ubican en la parte más consolidada del sector cercano al Parque Metropolitano de la Armenia las personas habitantes del asentamiento han conformado una organización social AD-HOC.

Por lo expuesto se emite criterio socio organizativo favorable para continuar con el proceso de regularización.

### INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>ASENTAMIENTO DENOMINADO:</b>	SAN JUAN DE LA ARMENIA
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	JOSÉ MANUEL LEMA CRIOLLO
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	33 AÑOS
<b>Nº DE POSESIONARIOS:</b>	14
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	64 PERSONAS
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio s/n 25 de noviembre del 2015, de la directiva del asentamiento</li> <li>• Listado de copropietarios diciembre 2015.</li> </ul>

## INFORME LEGAL

### ANTECEDENTES LEGALES:

1. Mediante escritura de **Compraventa** celebrada el 13 de enero de 1983, ante el Notario Dr. Manuel José Aguirre, inscrita el 8 de noviembre de 1988, el señor Toribio Lema Amaquiña vende el lote de terreno ubicado en la parroquia de Conocoto del Cantón Quito, a las siguientes personas:

1. José Fermín Lema Criollo	17,8%
2. María Luisa Lema Criollo	17,8%
3. José Manuel Lema Criollo	17,8%
4. Rafael Lema Criollo	17,8%
5. José Toribio Lema Criollo	17,8%
6. José Sergio Suntaxi Lema y Luis Patricio Lema	11 %

### LINDEROS:

Norte: Lote número 20, que se adjudicó a Alejandro Alomoto.  
Sur: Lote número 18, que se adjudicó a Carlos Masabanda.  
Oriente: Camino público  
Occidente: Camino de acceso al lote.  
Superficie: 5.000,00 m<sup>2</sup>

### VENTAS POSTERIORES:

2. Mediante escritura de **Compraventa** celebrada el 28 de Enero del 2009, ante el Notario Dr. Mariela Pozo Acosta, inscrita el 19 de febrero del 2009, los cónyuges José Fermín Lema Criollo y María Isabel Masabanda Caiza vende a favor de los cónyuges **José Avelino Sangoquiza Chasiluiza y María Rosario Vásquez Lagla** el 8.9% de derechos y acciones del 17,8%, que les pertenece, fincados en el lote de terreno ubicado en la Parroquia de Conocoto del Cantón Quito.

3. Mediante escritura de **Compraventa** celebrada el 28 de enero del 2009, ante el Notario Dra. Mariela Pozo Acosta, inscrita el 16 de marzo del 2009, los cónyuges José Fermín Lema Criollo y María Isabel Masabanda Caiza vende a favor de los cónyuges **José Manuel Lema Criollo y María Esther Paucar Columba** el 8.9% de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la Parroquia de Conocoto del Cantón Quito.

4. Mediante escritura de **Compraventa** celebrada el 29 de octubre del 2007, ante el Notario Dr. Gonzalo Román Chacón, inscrita el 17 de diciembre del 2007, los cónyuges Rafael Lema Criollo y María Marcia Columba Morocho venden el 17,8%; y, los cónyuges José Manuel Lema Criollo y María Esther Paucar Columba venden el 8,9%, de derechos y acciones a favor de la señora **Volanda Lema Columba**, fincados en el lote de terreno ubicado en la Parroquia de Conocoto del Cantón Quito.

**CONCLUSIONES:**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Juan de la Armenia", se encuentra asentado sobre un macro lote de 5.000 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector de la Armenia de la parroquia Conocoto del Cantón Quito.

Mediante escritura de Compraventa, el señor Toribio Lema Amaquiña vende el lote de terreno a favor de José Fermín Lema Criollo el 17,8%; María Luisa Lema Criollo el 17,8%; José Manuel Lema Criollo el 17,8%; Rafael Lema Criollo el 17,8%; José Toribio Lema Criollo el 17,8%; y, a José Sergio Suntaxi Lema y Luis Patricio Lema el 11 % de derechos y acciones.

Posteriormente se realizan ventas en derechos y acciones por parte de los copropietarios del macro lote, para lo cual se suscriben escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

Por cuanto todos los copropietarios de los lotes han justificado la tenencia legal de la propiedad, se emite criterio legal favorable para el proceso de Regularización.

COPROPIETARIOS	CERTIFICADO	FECHA	PORCENTAJE
JOSÉ AVELINO SANGOQUIZA CHASILUIZA Y MARÍA ROSARIO VÁSQUEZ LAGLA	C240275273001	30-11-2015	8,9
JOSÉ MANUEL LEMA CRIOLLO, casado, derechos sobrantes.	C240275274001	30-11-2015	8.9
JOSÉ MANUEL LEMA CRIOLLO Y MARIA ESTHER PAUCAR COLUMBA	C220755755001	09-12-2015	8.9
YOLANDA LEMA COLUMBA	C240275275001	30-11-2015	26,7
MARÍA LUISA LEMA CRIOLLO	C240275269001	30-11-2015	17,8
JOSÉ TORIBIO LEMA CRIOLLO	C240275270001	30-11-2015	17,8
JOSÉ SERGIO SUNTAXI LEMA Y LUIS PATRICIO LEMA	C240275271001 C240275272001	30-11-2015	11
<b>TOTAL</b>			<b>100%</b>

**INFORME TÉCNICO**

<b>Nº de Predio:</b>	276852
<b>Clave Catastral:</b>	2130911004
<b>REGULACIONES SEGÚN IRM.</b>	
<b>Zonificación:</b>	C3(C303-70)
<b>Lote mínimo:</b>	300 m2
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(C) Continua con retiro frontal
<b>Uso principal del suelo:</b>	(R1) Residencia Baja Densidad

123

*[Handwritten signature]*

<b>Número de lotes</b>	14							
<b>Consolidación:</b>	100%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.00%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	80%	Alcantarillado	80%	Electricidad	80%
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	PASAJE ADALBERTO ORTIZ (Pública)		6.00m	PASAJE S/N		3.00m		
	CALLE JORGE ICAZA(Público)		13.00m	PASAJE S/N		3.00m		
	CALLE LUIS FELIPE BORJA (publica)		12.00m					
<b>Área Útil de Lotes</b>		4.573,49	m2.					95,734%
<b>Área de Vías y Pasajes.</b>		153,41						3,211%
<b>Área Afectación Vial</b>		50,41	m2.					1,055%
<b>Área bruta del terreno(Área Total)</b>		4.777,31	m2.					100.00 %

MACRO LOTES REGULARIZADOS			
LOTE	PROPIETARIO	AREA ESCRITURA (m2)	AREA LEVANTAMIENTO (m2)
	Lema Criollo María Luisa y Otros	5.000	4.777,31

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:		
	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
EXCEPCIONES	3	199,52
	5	267,08
	6	250,97
	7	182,10
	8	177,41
	10	231,24
	11	234,18
	13	249,93

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Informes de Regulación Metropolitana N° 560802</li></ul> <p><b>REPLANTEO VIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° 0238 15 CT- AZCH con fecha 15 de Diciembre del 2015, emitido por la Administración Zonal Los Chillos</li></ul> <p><b>INFORMES TÉCNICOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N°12704 que contiene el Informe de Cabida, Coordenadas y linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 10 Diciembre del 2015.</li><li>• Informe N°062-GCBIS 2015 Informe Técnico de Cabida, Linderos y Coordenadas, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 10 Diciembre del 2015.</li><li>• Informe Técnico N° 12-UERB-OC-2015 de fecha 08 de Diciembre del 2015, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote.</li></ul> <p><b>INFORME DE RIESGO</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° 932-DGMR-2015, de fecha 07 de Diciembre de 2015 e Informe No.165-AT-DMGR-2015, fecha 04 de Diciembre del 2015, emitida por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo.</li></ul> <p><b>PLANOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Levantamiento topográfico, firmado por el profesional Arq. Marco Trujillo, con fecha Diciembre 2015.</li><li>• 1 CD con archivo digital.</li></ul>
-----------------------	---

### CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador dice: "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."
- El informe No.165-AT-DMGR-2015, fecha 04 de Diciembre del 2015, emitido por la Dirección Metropolitana de gestión de Riesgo establece que :
- ✓ *"La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica del AHHYC "Barria San Juan de la Armenia" de la Parroquia de Conocota, considerando los elementos expuestos, viviendas construidas hasta la actualidad con elementos estructurales artesanales, condiciones socioeconómicas, la pendiente del terreno, susceptibilidad por fenómenos de inestabilidad de terrenos: Se manifiesta que presenta un **Riesgo Bajo** en su totalidad.*

*La calificación de la evaluación de la condición de riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto desde el análisis de DMGR expresa que es **factible** continuar con el*

Página 6 de 8

"SAN JUAN DE LA ARMENIA"

121

CIENTO VEINTE Y UNO

*proceso de regularización y que se deberá cumplir con las siguientes recomendaciones que a continuación se detallan"*

- ✓ *"Tener en cuenta el Artículo 13.- de la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: "La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planos emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial".*
- ✓ *"Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana. IRM las observaciones de calificación de riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar."*
- ✓ *"En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación de Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativa del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas N°171 y N°172, y sus reformatorias N°447 y N°432)"*
- ✓ *"La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para continuar la legalización de sus construcciones en el barrio "San Juan de la Armenia", que en las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista a Estructural) para que evalúe su estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso lo amerita. Y para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición.*
- ✓ *En los espacios existentes, generados para la apertura de calles y construcciones de edificaciones los propietarios deben realizar obras de protección de acuerdo a su necesidad de predios con la responsabilidad de la comunidad y supervisadas por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar el proceso erosivo*

Página 7 de 8

"SAN JUAN DE LA ARMENIA"

120

CIEN TO VEINTE

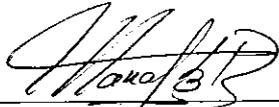
que al contacta con el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorias para un deslizamiento.”

- Se consideran los siguientes lotes por excepción que no tienen el área mínima: 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13

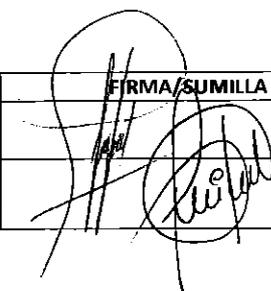
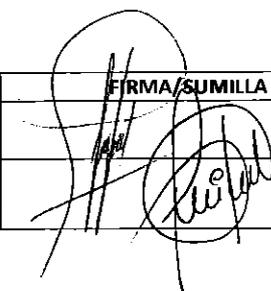
**SOLICITUD:**

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la UERB pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico Legal y Socio Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: “SAN JUAN DE LA ARMENIA”, parroquia “Conocoto”, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



LCDA. MARIA JOSE CRUZ  
Delegada de la Dirección UERB –  
Oficina Central

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	ABG. LUIS ARMAS RESPONSABLE LEGAL	16/12/2015	
ELABORADO POR:	ARQ. EDWIN SEMBLANTES RESPONSABLE TÉCNICO	16/12/2015	

## ORDENANZA No

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe N°..... de 2015, expedido por la Comisión de Suelo y 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 numeral 1 del artículo 264 de la Constitución manifiesta que: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 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."*;
- Que, el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

## ORDENANZA No

- Que, el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial."*;
- Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que, el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) Reformado, determina lo siguiente: *"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: *"(...) 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 Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante "LORDMQ") 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 LORDMQ, 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;

## ORDENANZA No

Que, la Unidad 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, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 16 de diciembre del 2015 en la Administración Zonal Los Chillos, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Los Chillos; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Dirección de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Los Chillos; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio Oficina Central, emitió el informe No. 011-UERB-OC-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Juan de la Armenia", a favor de sus copropietarios.

En, ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; artículos: 84, literal c), 87, literales: a), v), x), 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; artículos: 2, numeral 1; 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010.

### EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "SAN JUAN DE LA ARMENIA", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS, Y FACULTA LA POTESTAD DE PARTICIÓN ADMINISTRATIVA.**

**Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Juan de la Armenia", ubicado en la parroquia Conocoto, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de que hayan sido inducidos a engaño.

## ORDENANZA No

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos; o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad de los copropietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio siendo en el futuro indivisibles.

Por las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social.

### Artículo 2.- Especificaciones Técnicas:

Zonificación actual:	C3(C303-70)
Lote mínimo:	300 m <sup>2</sup>
Forma de ocupación del suelo:	(C) Continua con Retiro Frontal
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal del suelo:	(R1) Residencial Baja Densidad
Número de lotes:	14
Área útil de lotes:	4.573,49 m <sup>2</sup>
Área de vías y pasajes:	153,41 m <sup>2</sup>
Área Afectación Vial:	50,41 m <sup>2</sup>
Área bruta del terreno (Área Total):	4.777,31 m <sup>2</sup>
Área total del terreno (escritura):	5.000,00 m <sup>2</sup>

Número de lotes fraccionados 14, signados del uno (1) al catorce (14) cuyo detalle es el que consta en el plano que forma parte integrante de la presente ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los nuevos Lotes.-** A los lotes fraccionados se les asigna la zonificación: D4(D303-80); forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica; Uso Principal del Suelo (R2) Residencia Mediana Densidad; lote mínimo 300 m<sup>2</sup>.

**Artículo 4.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueba por excepción el lote número 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11 y 13.

**Artículo 5.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, con una consolidación del 100% y más de 33 años de existencia y que se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

## ORDENANZA No

**Artículo. 6.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado son las siguientes:

Calzadas:	100%
Agua Potable:	20%
Alcantarillado:	20%
Electricidad:	20%

**Artículo 7.- Informe de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los propietarios y copropietarios de los predios que se regularizan, deberán cumplir con las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No.165-AT-DMGR-2015, de fecha 04 de Diciembre del 2015, que establece:

*"La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica del AHHYC "Barrio San Juan de la Armenia" de la Parroquia de Conocoto, considerando los elementos expuestos, viviendas construidas hasta la actualidad con elementos estructurales artesanales, condiciones socioeconómicas, la pendiente del terreno, susceptibilidad por fenómenos de inestabilidad de terrenos: Se manifiesta que presenta un Riesgo Bajo en su totalidad.*

*La calificación de la evaluación de la condición de riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto desde el análisis de DMGR expresa que es factible continuar con el proceso de regularización y que se deberá cumplir con las siguientes recomendaciones que a continuación se detallan"*

- *"Tomar en cuenta el Artículo 13.- de la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: "La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planos emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial".*

## ORDENANZA No

- *"Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana. IRM las observaciones de calificación de riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar."*
- *"En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación de Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas N°171 y N°172, y sus reformatorias N°447 y N°432)"*
- *"La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para continuar la legalización de sus construcciones en el barrio "San Juan de la Armenia", que en las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe su estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso lo amerita. Y para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición.*
- *En los espacios existentes, generados para la apertura de calles y construcciones de edificaciones los propietarios deben realizar obras de protección de acuerdo a su necesidad de predios con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar el proceso erosivo que al contacto con el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento."*

**Artículo 8.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización es de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentadas por los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Juan de la Armenia", plazo que se contará a partir de la fecha de la sanción de la presente ordenanza. De estas obras, los copropietarios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

## ORDENANZA No

Pudiendo este plazo prorrogarse por un periodo más, siempre y cuando se haya justificado un avance del 50% de las obras que debían ejecutarse.

La solicitud de ampliación de plazo para la ejecución de las obras será resuelta por la Administración Zonal a la que pertenece el asentamiento.

**Artículo 9.- Del control y ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Los Chillos, realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 10.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios del inmueble donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Juan de la Armenia", pagarán a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.

De persistir el incumplimiento, el Municipio podrá ejecutar las obras, cuyo costo estará a cargo de todos los copropietarios del lote, además de un recargo del 30%.

Emitidos los informes correspondientes que establezcan la multa por incumplimiento de las obras de urbanización, se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Artículo 11.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del presente reconocimiento de Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Juan de la Armenia", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

**Artículo 12.- Diferencia y/o Excedente de Área.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de variaciones de áreas, previo a la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza se deberán regularizar las referidas variaciones de áreas, de conformidad con lo establecido en la Disposición General Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio del 2012.

## ORDENANZA No

**Artículo 13.- De la protocolización de la ordenanza.-** Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Juan de la Armenia", se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de la diferencia y/o excedente de área por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a 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; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.

La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio de los beneficiarios para efectos del perfeccionamiento de la transferencia de áreas verdes, en caso de que existan.

**Artículo 14.- 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 produjeren 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 15.- 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 solicitar el auxilio de la Policía Nacional o 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.

**Artículo 16.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio.

## ORDENANZA No

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

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

\_\_\_\_\_  
Dra. Daniela Chacón

**PRIMERA VICEALCALDESA DEL**

**DISTRITO METROPOLITANO CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO DE**

**QUITO**

\_\_\_\_\_  
Dr. Mauricio Bustamante Holguín

**SECRETARIO GENERAL DEL**

**DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

**ORDENANZA No**

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

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

\_\_\_\_\_  
Dra. Daniela Chacón

**PRIMERA VICEALCALDESA DEL**

**DISTRITO METROPOLITANO CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

\_\_\_\_\_  
Dr. Mauricio Bustamante Holguín

**SECRETARIO GENERAL DEL**

**DISTRITO 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 XX de XXXXXXX y XX de XXXXX de XXXX.- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los XXX días del mes de XXXX de XXXX.-

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**



**ORDENANZA No**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO.-** Quito, XX de XXXXXXXX de XXXX

**EJECÚTESE**

---

**Dr. Mauricio Rodas Espinel**  
**ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde Metropolitano, el XX de XXXXX de dos mil catorce.- Distrito Metropolitano de Quito, a los XX días del mes de XXXXXXX de dos mil XXXX.-

---

**Dr. Mauricio Bustamante Holguín**  
**SECRETARIO GENERAL DEL**  
**CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**