

Quito, 18 ENE 2018

Oficio No. **A** 0058

*Diego Cevallos Salgado*  
19/01/2018

Señor  
Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
Presente

Ref. Trámite No. 2017-193542

Asunto: Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 592991 y 276668, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Juan de la Armenia" IV Etapa

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG-3788 de Diciembre 29 de 2017, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 592991 y 276668 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Juan de la Armenia" IV Etapa".

Con este antecedente, expreso a usted que el referido proyecto corresponde a la iniciativa del Ejecutivo Metropolitano; en consecuencia, se servirá remitirlo a la Comisión pertinente para el trámite de ley que corresponda.

Atentamente,

*Mauricio Rodas Espinel*

Dr. Mauricio Rodas Espinel  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
PS/mep

Adjunto: lo indicado

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 19 ENE 2018 Hora 16:39

Nº. HOJAS DOS  
Recibido por: [Firma]



**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*”; y, a su vez, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (artículo 264, numerales 1 y 2).

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, gestiona 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 Juan de la Armenia” IV Etapa, tiene una consolidación del 81.82%; al inicio del proceso de regularización contaba con 21 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con .... años de asentamiento y 44 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, 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 a la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “San Juan de la Armenia” IV Etapa, 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....., 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 numeral 1 y 2 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.”; (...).2.- “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...).”;*
- 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;
- 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,*

## ORDENANZA No.

*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,** 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 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,** 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 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, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016; en sus considerandos reconoce la creación de la Unidad Especial Regula Tu Barrio como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** mediante Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016, se establecieron 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;

## ORDENANZA No.

**Que,** de conformidad a la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016 se considerará 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; y,

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 1 de noviembre del 2017 en la Administración Zonal Los Chillos, integrada por: Arq. Carlos Lizarzaburu, Delegado de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativo; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial "Regula Tú Barrio" Oficina Central; Msc. Santiago Cáceres, Administrador Zona Los Chillos; Abg. María Augusta Carrera, Delegada del Departamento Jurídico Zona Los Chillos; Arq. Liliana Malquín, Delegada de la Dirección de Gestión de Territorio Zona Los Chillos; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Fabián Valencia, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 002-UERB-OC-SOLT-2017, de 01 de Noviembre del 2017, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: "San Juan de la Armenia" IV Etapa, a favor de sus copropietarios.

**En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador; 84, literal c), 87, literales a), v) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1, 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito;**

### EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DE LOS PREDIOS 592991 Y 276668 SOBRE LOS QUE SE ENCUENTRAN EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "SAN JUAN DE LA ARMENIA" IV ETAPA, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "San Juan de la Armenia" IV Etapa, ubicado en la parroquia Conocoto, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

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

Las dimensiones, superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio, el cual forma parte integrante de esta ordenanza, siendo en el futuro indivisibles.

**ORDENANZA No.**

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

**Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-**

Predio Número:	592991 ✓	276668 ✓
Zonificación actual:	C3(C303-70) ✓	C3(C303-70) ✓
Lote mínimo:	300 m2 ✓	300 m2 ✓
Forma ocupación del suelo:	(C) Continua con retiro frontal ✓	(C) Continua con retiro frontal ✓
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2 ✓	(RU2) Residencial Urbano 2 ✓
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano ✓	(SU) Suelo Urbano ✓

Número de lotes:	11 ✓
Área útil de lotes:	5.136,96m2 ✓
Área de Pasajes:	595,84m2 ✓
Área bruta del terreno (Área Total)	5.732,80m2 ✓

El número total de lotes 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.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados mantendrán la zonificación vigente, esto es C3(C303-70), Lote mínimo: 300 m2, Forma ocupación del suelo: (C) Continua con retiro frontal, Uso principal del suelo: (RU2) Residencial Urbano 2.

**Artículo 4.- Clasificación del Suelo.-** Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano.

**Artículo 5.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción los lotes 1 y 2.

**Artículo 6.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la

## ORDENANZA No.

inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Los Chillos, caso contrario el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

La Agencia Metropolitana de Control realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

Los copropietario del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "San Juan de la Armenia" IV Etapa, deberán cumplir con lo establecido dentro de la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No205-AT-DMGR-2017, fecha 25 de Octubre del 2017, el mismo que establece:

### **"6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO**

*La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "San Juan de la Armenia Etapa IV" de la Parroquia Conocoto, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

- **Riesgo por movimientos en masa:** *el AHHYC "San Juan de la Armenia Etapa IV" en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.*
- **Riesgo por eventos sísmicos:** *de manera general, todo el AHHYC "San Juan de la Armenia Etapa IV" de la Parroquia Conocoto presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y el tipo de suelo*
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** *el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC "San Juan de la Armenia Etapa IV" de la Parroquia Conocoto, así como la región norte del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, o Reventador; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Moderado Mitigable.*

*Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC "San Juan de la Armenia Etapa IV", ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.*

*El Riesgo identificado es considerado "Mitigable" cuando se pueden implementar medidas estructurales y/o no estructurales que permitan reducir las condiciones de exposición, vulnerabilidad y el potencial impacto esperado en caso que dicho riesgo se materialice.*

**Medidas Estructurales:** *Acciones de ingeniería para reducir impactos de las amenazas como:*

- *Protección y control: Intervención directa de la amenaza (Diques, muros de contención, canalización de aguas.)*



## ORDENANZA No.

- *Modificar las condiciones de vulnerabilidad física de los elementos expuestos (refuerzo de infraestructura de líneas vitales, códigos de construcción, reubicación de viviendas.)*

**Medidas No estructurales:** *Desarrollo del conocimiento, políticas, leyes y mecanismos participativos.*

- *Acciones Activas: Promueve interacción activa de las personas (organización para la respuesta, educación y capacitación, información pública, participación comunitaria,*
- *Acciones Pasivas: Relacionadas con legislación y planificación (normas de construcción, uso del suelo y ordenamiento territorial, etc.)*

### 7 RECOMENDACIONES

*La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que la calificación de riesgo realizada en este informe, desprende una serie de recomendaciones que podrán ser confirmadas, modificadas o ampliadas como consecuencia de información adicional producida como la realización de las obras de infraestructura, la zonificación respectiva y la consolidación futura.*

**Para el riesgo por movimientos en masa:**

- *Se recomienda que especialmente en época invernal, se verifique el buen estado de los sumideros, que permita la adecuada conducción de las aguas lluvias y no existan taponamientos de los sistemas de alcantarillado.*

**Para el riesgo sísmico:**

- *Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en los macro lotes evaluados, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su regulación constructiva específica que deberá constar en los Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.*
- *Posterior a la regularización del AHHYC "San Juan de la Armenia Etapa IV", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.*
- *La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.*

**Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):**

- *Las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli) se mitiga efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida no estructural consiste en saber aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no*

## ORDENANZA No.

*exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.*

- *Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual los habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomiendan buscar refugio.*

### **Cumplimiento de la normativa vigente:**

- *De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que 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.*
- *En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.*
- *Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del 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, prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.*
- *La Unidad Regula Tu Barrio de la Administración Zonal Los Chillos deberá informar a la comunidad asentada en el área de análisis sobre su exposición a amenazas por eventos adversos (movimientos de masa, amenaza sísmica, amenaza volcánica); informar sobre las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los lotes sean conscientes del nivel de riesgo al que están expuestos”*

**Artículo 7.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Juan de la Armenia” IV Etapa, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de ... años de existencia, con 81.82% de consolidación de viviendas, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Los pasajes que se aprueban son las siguientes:

PASAJE N12K(VARIABLE)

6.00m/5.54m/3.16m.

## ORDENANZA No.

**Artículo 8.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.-** Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social "San Juan de la Armenia" IV Etapa, 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 conforme lo determinado en la normativa nacional vigente.

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

**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 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.

**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 .....

**Dr. Eduardo Del Pozo**  
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de  
Quito

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

**ORDENANZA No.**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de .....de ..... y ..... de ..... del 20...- Quito,

Abg. Diego Cevallos  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

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

**EJECÚTESE:**

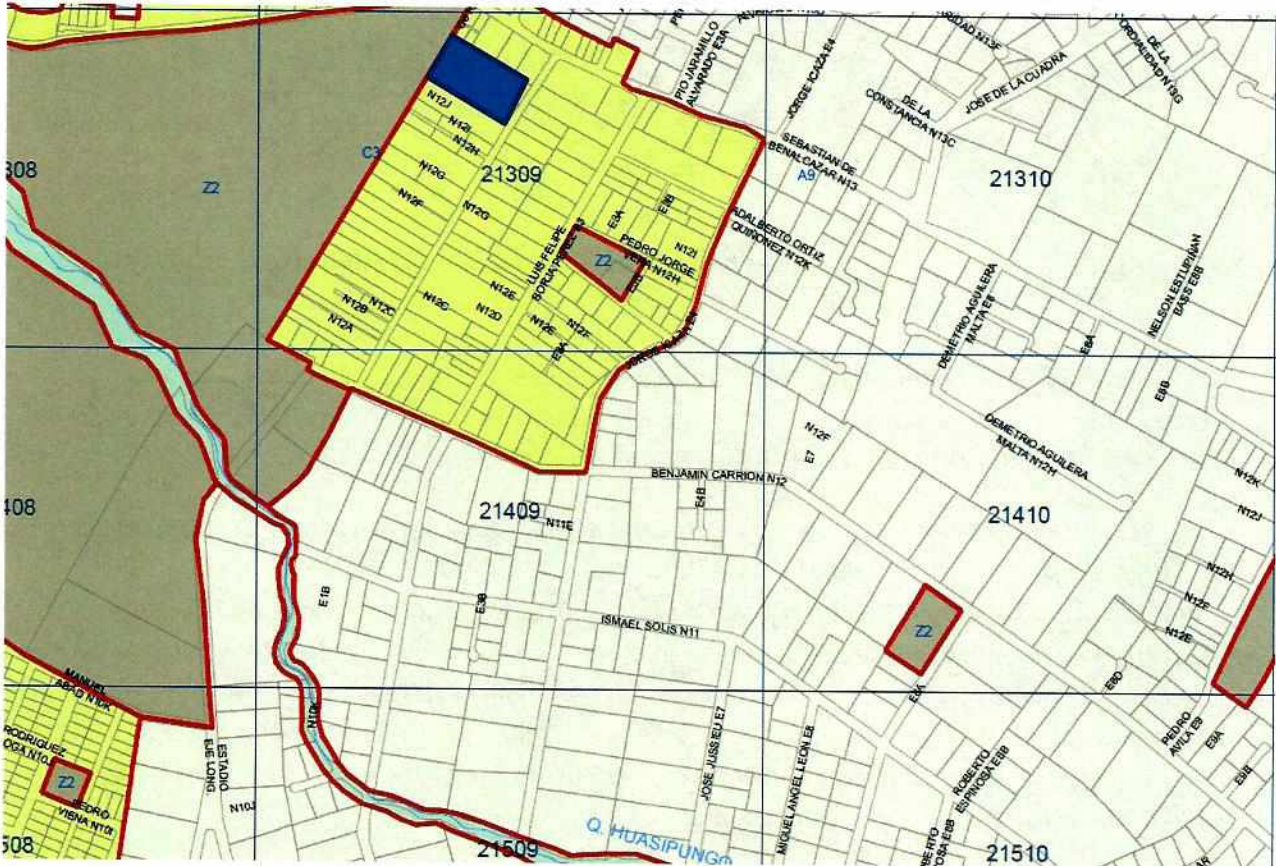
Dr. Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel  
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DELASENTAMIENTO  
HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL  
DENOMINADO: "SAN JUAN DE LA ARMENIA" IV ETAPA, A FAVOR DE  
SUS COPROPIETARIOS.**

**EXPEDIENTE Nº 120 ZCH  
INFORME Nº. 02-UERB-OC-SOLT-2017**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO  
DE INTERES SOCIAL DENOMINADO:**

**"SAN JUAN DE LA ARMENIA" IV ETAPA**

Parroquia: CONOCOTO

Barrio/Sector: SAN JUAN DE LA ARMENIA

Administración Municipal: LOS CHILLOS

— Drenajes	■ Protec Beaterio	■ Resid Urbano 1	■ Resid Rural 2
□ Lotes	■ Industrial 2	■ Resid Urbano 2	■ P. Ecol/Conser. Patri. N
<b>USO_RUQ_VI</b>	■ Industrial 3	■ Resid Urbano 3	■ RN/Prod. Sostenible
■ Agrícola Resid.	■ Industrial 4	■ Resid Urbano 1A	■ RNNR
■ Area promocion	■ Patrimonial	■ Resid Urbano 1QT	
■ Equipamiento	■ Multiple	■ Resid Rural 1	



## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “San Juan de la Armenia” IV Etapa, forma parte de lo que era la ex hacienda La Armenia, producto de la adjudicación realizada a los huasipungueros en la época de la Reforma Agraria, en el año de 1962.

Se encuentran asentados en dos macrolotes pertenecientes a los herederos de José Miguel Cuichan y Eloisa Quishpe quienes se asentaron en el territorio, actualmente cuentan con una consolidación del 81,82% en función de los 11 lotes existentes y aunque no cuentan con un espacio para el área verde, se ubican en el sector más consolidado del sector y están junto del Parque Metropolitano de la Armenia que tiene extensas áreas recreativas. El asentamiento colinda con la vía principal Cornelia de Polit, las misma que cuenta con todos los servicios básicos, razón por lo cual los macrolotes cuenta con el 100% de los servicios básicos, las viviendas son de Hormigón Armado, bloque, ladrillo y madera.

De la inspección de campo realizada el 3 de julio de 2017 al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “San Juan de la Armenia” IV Etapa, por parte de la UERB-OC, se recomienda que el asentamiento sea considerado de interés social, en función de que la mayoría de los moradores son de escasos recursos económicos, en su gran mayoría tienen pequeños negocios propios, tiendas de barrio, mecánicas, sastrerías, etc. Los moradores manifiestan que un 60% de ellos no tienen estabilidad laboral, y solo el 50% de ellos logran satisfacer la canasta básica; y si bien han logrado conseguir todos los servicios básicos y de

infraestructura gracias a su gestión, no han podido contar con una seguridad jurídica sobre la propiedad de sus lotes, que permita mejorar la calidad de vida del sector.

Las personas que conforman el asentamiento, ante la dificultad de poder obtener sus escrituras individuales durante 21 años, se acercaron a la UERB-OC solicitando ingresar al proceso de regularización, para lo cual conformaron una organización social AD-HOC, eligiendo como representante para el proceso al Señor Ruben Fabian Cuichan Quishpe.

Por lo expuesto se emite criterio socio organizativo favorable para considerar al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social y poder continuar con el proceso de regularización.

### INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>ASENTAMIENTO DENOMINADO:</b>	"SAN JUAN DE LA ARMENIA" IV ETAPA ✓
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC ✓
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	RUBEN FABIAN CUICHAN QUISHPE ✓
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	21 AÑOS ✓
<b>CONSOLIDACION:</b>	81.82% ✓
<b>Nº DE LOTES:</b>	11 ✓
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	44 PERSONAS ✓
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio s/n 26 de julio del 2017, designando representante. ✓</li><li>• Listado de copropietarios. ✓</li></ul>



## INFORME LEGAL

### **ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "SAN JUAN DE LA ARMENIA" IV ETAPA**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "SAN JUAN DE LA ARMENIA" IV ETAPA, se encuentra asentado sobre los Lotes de terreno No. Dieciséis y Diecisiete, situado en la Parroquia Conocoto, conformado por los siguientes propietarios y formas de adquisición:

#### **LOTE DE TERRENO DIECISEIS Y DIECISIETE DE LA LOTIZACION DE LA ARMENIA**

##### **PARROQUIA: CONOCOTO**

##### *LINDEROS LOTE DIECISEIS*

Norte.- Con lote número diecisiete;

Sur.- con el lote número quince;

Este.- Con la calle pública.

Oeste.- Con el vivero forestal.

**SUPERFICIE.- 2.000 m2.**

##### *LINDEROS LOTE DIECISIETE:*

Norte.- Con lote número dieciocho y diecinueve;

Sur.- con el lote número dieciséis;

Este.- Con la calle pública.

Oeste.- Con el vivero forestal.

**SUPERFICIE.- 3.000 m2.**

##### **PROPIETARIOS DE LOS LOTES 16 Y 17 UNIFICADOS EN LAS VENTAS EN DERCHOS Y ACCIONES:**

1. MARÍA ROSARIO CUICHAN QUISHPE /
2. ZOILA CUICHAN QUISHPE CASADA CON JOSÉ LORENZO CAIZA /
3. WILSON OSWALDO CUICHAN QUISHPE CASADO CON MÓNICA FERNÁNDEZ PAUCAR /
4. JUAN HUMBERTO CUICHAN QUISHPE CASADO CON GLORIA ELISA PAUCAR PAUCAR ✓
5. LUIS ALFONSO CUICHAN QUISHPE ✓
6. RUBÉN FABIÁN CUICHAN QUISHPE ✓
7. JULIO RAMIRO CUICHAN QUISHPE CASADO CON FRANCIA VIVIANA SANIPATIN PÉREZ ✓



204  
Diciembre  
colorce

8. MARÍA SOLEDAD CUICHAN QUISHPE CASADA CON EDISON CLEVER OÑA LEMA
9. JOSÉ JORGE CUICHAN QUISHPE
10. JOSÉ MIGUEL CUICHAN Y ELOÍSA QUISHPE
11. FELICIANO QUISHPE

**ANTECEDENTES Y FORMA DE ADQUISICION DEL MACRO LOTE DIECISIETE.-**

**VENTAS EN DERECHOS Y ACCIONES DE LOS LOTES DIECISEIS Y DIECISIETE.-**

1. Mediante escritura de compra venta otorgada el 9 de marzo de 1998 ante el notario Dr. Fernando Polo Elmir, inscrita el 30 de junio de 1998; María Eloísa Amaquiña viuda vende a favor de **MARÍA ROSARIO CUICHAN QUISHPE** divorciada, vende el 3.30% de derechos y acciones fincados en el cincuenta por ciento del inmueble ubicado en la parroquia Conocoto.
2. Mediante escritura de compra venta otorgada el 9 de marzo de 1998 ante el notario Dr. Fernando Polo Elmir, inscrita el 30 de junio de 1998, de la cual consta que la Sra. María Eloísa Amaquiña viuda vende a favor de **ZOILA CUICHAN QUISHPE CASADA CON JOSÉ LORENZO CAIZA**, el 3.78% de derechos y acciones fincados en el inmueble ubicado en la parroquia Conocoto.
3. Mediante escritura de compra venta otorgada el 9 de marzo de 1998 ante el notario Dr. Fernando Polo Elmir, inscrita 30 de junio de 1998, María Eloísa Amaquiña viuda vende a favor de **WILSON OSWALDO CUICHAN QUISHPE CASADO CON MÓNICA FERNÁNDEZ PAUCAR**, vende el 3.31% de derechos y acciones fincados en el inmueble ubicado en la parroquia Conocoto.
4. Mediante escritura de compra venta otorgada el 9 de marzo de 1998 ante el notario Dr. Fernando Polo Elmir, inscrita 30 de junio de 1998; María Eloísa Amaquiña viuda vende a favor de **JUAN HUMBERTO CUICHAN QUISHPE CASADO CON GLORIA ELISA PAUCAR PAUCAR**, vende el 3.30% de derechos y acciones fincados en el inmueble ubicado en la parroquia Conocoto.
5. Mediante escritura de compra venta otorgada el 9 de marzo de 1998 ante el notario Dr. Fernando Polo Elmir, inscrita el 30 de junio de 1998; Sra. María Eloísa Amaquiña viuda vende a favor de **LUIS ALFONSO CUICHAN QUISHPE** soltero, vende el 3.30% de derechos y acciones fincados en el inmueble ubicado en la parroquia Conocoto.

Handwritten signature and initials in blue ink.

6. Mediante escritura de compra venta otorgada el 9 de marzo de 1998 ante el notario Dr. Fernando Polo Elmir, inscrita el 30 de junio de 1998; María Eloísa Amaquiña vende a favor de **RUBÉN FABIÁN CUICHAN QUSHPE**, soltero, el 2.33% de derechos y acciones fincados en el inmueble ubicado en la parroquia Conocoto.
7. Mediante escritura de compra venta otorgada el 9 de marzo de 1998 ante el notario Dr. Fernando Polo Elmir, inscrita 30 de junio de 1998; María Eloísa Amaquiña viuda, vende a favor de **JULIO RAMIRO CUICHAN QUSHPE CASADO CON FRANCIA VIVIANA SANIPATIN PÉREZ**, el 3.30% de derechos y acciones fincados en el inmueble ubicado en la parroquia Conocoto.
8. Mediante escritura de compra venta otorgada el 9 de marzo de 1998 ante el notario Dr. Fernando Polo Elmir; inscrita el 30 de junio de 1998; María Eloísa Amaquiña vende a favor de **MARÍA SOLEDAD CUICHAN QUSHPE CASADA CON EDISON CLEVER OÑA LEMA**, el 3.30% de derechos y acciones fincados en el inmueble ubicado en la parroquia Conocoto.
9. Mediante escritura de compra venta otorgada el 9 de marzo de 1998, ante el notario Dr. Fernando Polo Elmir, inscrita el 30 de junio de 1998; María Eloísa Quishpe Amaquiña, VENDE en favor de **JOSÉ JORGE CUICHAN QUSHPE** el 4.21% de derechos fincados en el lote de terreno que unifican, situado en la parroquia Conocoto.

#### DERECHOS SOBANTES

10. Mediante escritura de compra venta según escritura pública otorgada el 31 de agosto de 1969, ante el Dr. Ulpiano Gaybor Mora, Notaria Quinto del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 1 de octubre de 1969; la "Fundación Cornelia Polit De Espinosa" vende a favor de **JOSÉ MIGUEL CUICHAN Y ELOÍSA QUSHPE**, el lote de terreno No. **DIECISIETE**, ubicado en Conocoto, sector la Armenia. Con Una superficie de 3.000 m2.
- 1.01. Mediante escritura de compra venta otorgada el dieciocho 18 de mayo de 1976, ante el Dr. Ulpiano Gaybor Mora, Notaria Quinta del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de enero de 1977; Manuela Chuqui, viuda de Feliciano Quishpe y herederos VENDEN a favor de **JOSÉ MIGUEL CUICHAN Y ELOÍSA QUSHPE**, las **once doceavas** partes del lote **DIECISEIS**.

10.1 Mediante sentencia de posesión efectiva , dictada por el señor Juez Décimo Séptimo de lo Civil de Pichincha, de Sangolqui, el doce de septiembre de 1996, inscrita el 1 de octubre se de 1996, se concede la posesión efectiva proindiviso de los bienes dejados por el causante **José Miguel Cuichan** a favor de los hijos, JOSÉ JORGE, RUBEN FABIAN, MARIA SOLEDAD, LUIS ALFONSO, MARIA ROSARIO, ZOILA, JULIO RAMIRO, JUAN HUMBERTO, Y WILSON OSWALDO CUICHAN QUISHPE, CON DERECHOS A GANANCIALES LA SEÑORA MARIA ELOISA QUISHPE dejando a salvo de derechos terceros.

10.2 Mediante escritura de posesión efectiva otorgada el 17 de septiembre del 2014, ante el notario Vigésimo Segundo del distrito de Quito Dr. Alex David Mejía Viteri, inscrita el **23 de septiembre del 2014**, se concede la posesión efectiva proindiviso de los bienes dejados por el causante, **María Eloiza Quishpe**, en favor de sus hijos: JOSÉ JORGE, RUBEN FABIAN, MARIA SOLEDAD, LUIS ALFONSO, MARIA ROSARIO, ZOILA, JULIO RAMIRO, JUAN HUMBERTO, Y WILSON OSWALDO CUICHAN QUISHPE, dejando a salvo el derecho de terceros.

**DERECHOS SOBRANTES**

11. Mediante escritura de compra venta según escritura pública otorgada el 31 de agosto de 1969, ante el Dr. Ulpiano Gaybor Mora, Notaria Quinto del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 1 de octubre de 1969; la "Fundación Cornelia Polit De Espinosa" vende a favor de **FELICIANO QUISHPE**, el lote de terreno No. **DIECISESIS**, ubicado en Conocoto, sector la Armenia. Con Una superficie de 2.000 m2.

CERTIFICADO DE GRAVAMENES		
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	A) LOTE DE TERRENO DIEZ Y SIETE B) LOTE DIECISEIS DE LA LOTIZACION DE LA HACIENDA LA ARMENIA	
PARROQUIA	CONOCOTO	
CERTIFICADO	C50013204001	
FECHA	12/09/2017	
OBSERVACIONES	NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR	
No.	PROPIETARIOS	PORCENTAJE
1	JOSÉ MIGUEL CUICHAN Y ELOÍSA QUISHPE (DERECHOS SOBRANTES - UNA DOCEAVA PARTE)	8,33

2	FELICIANO QUISHPE ( <b>DERECHOS Y ACCIONES SOBRANTES</b> )	61,54
3	JOSÉ MIGUEL CUICHAN Y ELOÍSA QUISHPE (11 DOCEAVAS PARTES)	
4	JOSÉ JORGE CUICHAN QUISHPE	4,21
5	MARÍA SOLEDAD CUICHAN QUISHPE CASADA CON EDISON CLEVER OÑA LEMA	3,30
6	JULIO RAMIRO CUICHAN QUISHPE CASADO CON FRANCIA VIVIANA SANIPATIN PÉREZ	3,30
7	RUBÉN FABIÁN CUICHAN QUISHPE	2,33
8	LUIS ALFONSO CUICHAN QUISHPE	3,30
9	JUAN HUMBERTO CUICHAN QUISHPE CASADO CON GLORIA ELISA PAUCAR PAUCAR	3,30
10	WILSON OSWALDO CUICHAN QUISHPE CASADO CON MÓNICA FERNÁNDEZ PAUCAR	3,31
11	ZOILA CUICHAN QUISHPE CASADA CON JOSÉ LORENZO CAIZA	3,78
12	MARÍA ROSARIO CUICHAN QUISHPE	3,30
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>

<b>SENTENCIA DE POSESION EFECTIVA</b>		
1	CAUSANTE	JOSE MIGUEL CUICHAN
	HEREDEROS	JOSE JORGE, RUBEN FABIAN, MARIA SOLEDAD, LUIS ALFONSO, MARIA ROSARIO, ZOILA, JULIO RAMIRO, JUAN HUMBERTO, Y WILSON OSWALDO CUICHAN QUISHPE
	JUEZ	DECIMO SEPTIMO DE LO CIVIL DE PICHINCHA
	FECHA	12-sep-96
	INSCRIPCION	01-oct-96

<b>POSESION EFECTIVA</b>		
2	CAUSANTE	MARIA ELOIZA QUISHPE
	HEREDEROS	JOSE JORGE, RUBEN FABIAN, MARIA SOLEDAD, LUIS ALFONSO, MARIA ROSARIO, ZOILA, JULIO RAMIRO, JUAN HUMBERTO, Y WILSON OSWALDO CUICHAN QUISHPE
	NOTARIA	QUINTA - DR ULPIANO GAYBOR
	OTORGAMIENTO	17-sep-14
	INSCRIPCION	23-sep-14

**CONCLUSIONES:**

Por cuanto se ha justificado legalmente la tenencia de la propiedad con los copropietarios y las formas de adquisición de los macro lotes 16 y 17, ubicados en Conocoto, adquirido mediante compra por Julio Cuichan y otros; Conforme al artículo 8, y el numeral b) de la Ordenanza 0147 de 09 de diciembre de 2016, se emite criterio legal favorable para el proceso de Regularización.

**INFORME TÉCNICO**

<b>Nº de Predio:</b>	592991,276668 ✓							
<b>Clave Catastral:</b>	21309 01 028,21309 01 003 ✓							
<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>	(RU2) Residencial Urbano 2 ✓							
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano ✓							
<b>Cambio de Zonificación:</b>	<b>APLICA (SI – NO)</b>		<b>Zonificación:</b>					
	<b>NO</b>		<b>Lote mínimo:</b>					
			<b>Formas de Ocupación:</b>					
			<b>Uso principal del suelo:</b>					
<b>Cambio de Clasificación:</b>	<b>NO</b> ✓							
<b>Número de lotes</b>	11 ✓							
<b>Consolidación:</b>	81.82% ✓	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	100% ✓	Aceras	N/A ✓	Bordillos	N/A ✓
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100% ✓	Alcantarillado	100% ✓	Electricidad	100% ✓
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	CALLE CORNELIA DE POLIT (PÚBLICA)		10.00m ✓	PASAJE N12K(VARIABLE)		6.00m/5.54m/3.16m ✓		
<b>Área Útil de Lotes</b>	5.136,96		m2 ✓	89.61% ✓				
<b>Área de</b>	595,84		m2 ✓	10.39% ✓				

Pasajes.			
Área bruta del terreno(Área Total)	5.732,80	m2.	100.00 %

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:		
EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	1	257.38
	2	234.70

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informes de Regulación Metropolitana N° 641997 y 642011, de fecha 30 de Octubre 2017</li> </ul> <p><b>PLANOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ubicación, Implantación General, Corte Transversal y Corte Longitudinal, Cuadro General de Áreas, Cuadro de Áreas y Linderos, firmado por el profesional Arq. Wilson Andrango con fecha Octubre 2017.</li> <li>• 1 CD con archivo digital.</li> </ul> <p><b>INFORME DE NOMENCLATURA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N° 678-GP003627, con fecha 06 de Septiembre del 2017, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.</li> </ul> <p><b>INFORME TÉCNICO UERB:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informe Técnico N° 02-UERB-OC-2017 de fecha 10 de Agosto del 2017, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote.</li> </ul> <p><b>INFORMES REPLANTEO VIAL:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N° 660-CT-DGT-AZVCH, con fecha 28 de Junio del 2017, emitido por la Administración Zonal Los Chillos</li> </ul> <p><b>INFORMES DMC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N° 11428-2017-DMC, con fecha 11 de octubre del 2017, que contiene Resolución N° 368-2017 de fecha 03 de octubre del 2017, referente al predio N° 276668,</li> <li>• Oficio N° DMC-UFAC-10112, con fecha 27 Septiembre del 2017, que contiene la Cédula Catastral un Unipropiedad, Documento #1534 de</li> </ul>
-----------------------	--

	<p>regularización de excedentes o diferencia de superficies de terrenos urbanos y rurales del predio N° 592991, emitido por la Coordinación de Gestión Territorial Catastral</p> <p><b>INFORME DMGR:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N° SGSG-DGMR-2017-1101, de fecha 26 de Octubre de 2017 e Informe No. 205-AT-DMGR-2017, fecha 25 de Octubre del 2017, aprobado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo.</li> </ul>
--	--

## CONCLUSIONES

- El Art. 30 de la Constitución del Ecuador establece: "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."

## INFORME DE RIESGOS:

- El informe No.205-AT-DMGR-2017, fecha 25 de Octubre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo establece que:

### "6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "San Juan de la Armenia Etapa IV" de la Parroquia Conocoto, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "San Juan de la Armenia Etapa IV" en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "San Juan de la Armenia Etapa IV" de la Parroquia Conocoto presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y el tipo de suelo
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC "San Juan de la Armenia Etapa IV" de la Parroquia Conocoto, así como la región norte del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, o Reventador; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Moderado Mitigable.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC "San Juan de la Armenia Etapa IV", ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

El Riesgo identificado es considerado "Mitigable" cuando se pueden implementar medidas estructurales y/o no estructurales que permitan reducir las condiciones de exposición, vulnerabilidad y el potencial impacto esperado en caso que dicho riesgo se materialice.

**Medidas Estructurales:** Acciones de ingeniería para reducir impactos de las amenazas como:

- *Protección y control: Intervención directa de la amenaza (Diques, muros de contención, canalización de aguas.)*
- *Modificar las condiciones de vulnerabilidad física de los elementos expuestos (refuerzo de infraestructura de líneas vitales, códigos de construcción, reubicación de viviendas.)*

**Medidas No estructurales:** Desarrollo del conocimiento, políticas, leyes y mecanismos participativos.

- *Acciones Activas: Promueve interacción activa de las personas (organización para la respuesta, educación y capacitación, información pública, participación comunitaria,*
- *Acciones Pasivas: Relacionadas con legislación y planificación (normas de construcción, uso del suelo y ordenamiento territorial, etc.)*

## **7 RECOMENDACIONES**

La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que la calificación de riesgo realizada en este informe, desprende una serie de recomendaciones que podrán ser confirmadas, modificadas o ampliadas como consecuencia de información adicional producida como la realización de las obras de infraestructura, la zonificación respectiva y la consolidación futura.

**Para el riesgo por movimientos en masa:**

- *Se recomienda que especialmente en época invernal, se verifique el buen estado de los sumideros, que permita la adecuada conducción de las aguas lluvias y no existan taponamientos de los sistemas de alcantarillado.*

**Para el riesgo sísmico:**

- *Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en los macro lotes evaluados, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su regulación constructiva específica que deberá constar en los Informes*



de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

- Posterior a la regularización del AHHYC "San Juan de la Armenia Etapa IV", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.
- La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.

**Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):**

- Las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli) se mitiga efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida no estructural consiste en saber aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.
- Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual los habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomiendan buscar refugio.

**Cumplimiento de la normativa vigente:**

- De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que 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.
- En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de

*Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.*

- *Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del 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, prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.*
- *La Unidad Regula Tu Barrio de la Administración Zonal Los Chillos deberá informar a la comunidad asentada en el área de análisis sobre su exposición a amenazas por eventos adversos (movimientos de masa, amenaza sísmica, amenaza volcánica); informar sobre las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los lotes sean conscientes del nivel de riesgo al que están expuestos.*

#### **LOTES POR EXCEPCIÓN:**

- Se consideran los siguientes lotes por excepción que no tienen el área mínima: 1,2

#### **ÁREAS VERDES:**

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "SAN JUAN DE LA ARMENIA" IV ETAPA, se acoge a la Transitoria Decimocuarta, establecida en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, el mismo que establece: "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."

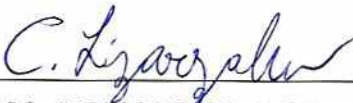
#### **VIAS:**

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "SAN JUAN DE LA ARMENIA" IV ETAPA, contempla un sistema vial de uso público; debido a que posee 21 años de existencia, con 81.82% de consolidación de viviendas, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto.

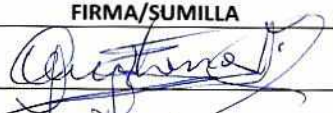
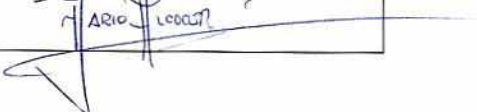
**SOLICITUD:**

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la Unidad Especial Regula tu Barrio pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "SAN JUAN DE LA ARMENIA" IV ETAPA, parroquia "Conocoto", para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



ARQ. CARLOS LIZÁRRABURU  
*Delegado de la Dirección UERB –  
Oficina Central*

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE LEGAL	01/11/2017	
ELABORADO POR:	ARQ. PABLO ALCO CER RESPONSABLE TÉCNICO	01/11/2017	 ARQ. ALCO CER

0223  
doscientos  
veintitres

UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**  
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

VERIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN CONTENIDA EN EL EXPEDIENTE DEL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL SAN JUAN DE LA  
ARMENIA IV ETAPA, POR PARTE DE LA COORDINACIÓN DE LA UERB DESCONCENTRADA: PREVIO  
A SER REMITIDOS A LA COMISIÓN RESPECTIVA PARA SU APROBACIÓN.

ASPECTO SOCIO-ORGANIZATIVO		
ITEM	PUNTO DE CONTROL	VALIDACIÓN DEL CONTROL
1	Listado actualizado de socios (Aplica cuando el AHHyC tiene personería jurídica). El nombramiento y el listado concuerda con el documento emitido por el Organismo de Regulación y Control.	N/A
2	Listado actualizado de beneficiarios (Aplica cuando el AHHyC tiene derecho y acciones). Concuerda con el certificados actualizados del Registro de la Propiedad)	SI
ASPECTO LEGAL		
ITEM	PUNTO DE CONTROL	VALIDACIÓN DEL CONTROL
1	Certificado de gravámenes sin impedimento legal que obstaculice la aplicación de la Resolución de Partición Administrativa o Escrituración.	SI
2	Número de escritura y fechas concuerda con informe del responsable legal	SI
3	Cuando es derecho y acciones suma el 100%, o presenta el Certificado de Ventas actualizado emitido por el Registro de la Propiedad.	SI
ASPECTO TÉCNICO		
ITEM	PUNTO DE CONTROL	VALIDACIÓN DEL CONTROL
1	El Plano tiene como máximo 6 meses de haber sido elaborado con firma de responsabilidad del representante del AHHyC, el Profesional contratado por el AHHyC.	SI
2	El expediente contiene el IRM actualizado y certificado por la Administración Zonal correspondiente.	SI
3	El expediente tiene el documento habilitante de diferencia o excedente de área 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.	SI
6	El expediente tiene el informe técnico favorable de la medición y verificación del 100% de lotes, áreas verdes y espacios comunales suscritos por el Responsable Técnico.	SI
7	El plano tiene los cortes del terreno para identificar pendientes, quebradas y taludes transversales y longitudinal de levantamiento.	SI
8	El plano tiene cortes transversales de vías y pasajes	SI
9	El plano tiene el cronograma valorado de obras a ser ejecutadas	SI
10	El plano tiene la ubicación del predio	SI
11	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

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

AVALADO POR:

  
ARQ. CARLOS LIZAZABURU  
DELEGADO DE LA DIRECCIÓN UERB-OC