

Informe No. IC-O-2015-175

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE	10/09/2015	<i>[Signature]</i>
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos a usted el siguiente informe emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

En sesión extraordinaria de 6 de agosto de 2015, la Comisión de Ordenamiento Territorial conoció el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del barrio "San Andrés de Conocoto", I Etapa, a favor de sus copropietarios.

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

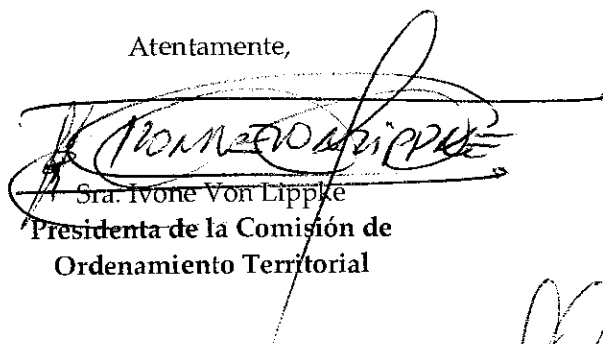
Mediante informe No. 008-UERB-OC-SOLT-2014, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del barrio "San Andrés de Conocoto", I Etapa, el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten su regularización, el mismo que se adjunta al presente informe.

**3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

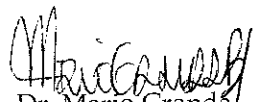
La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 6 de agosto de 2015, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en los expediente; y, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo

Metropolitano de Quito conozca el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del barrio "San Andrés de Conocoto", I Etapa, a favor de sus copropietarios.


Atentamente,



Sra. Ivone Von Lippke  
Presidenta de la Comisión de  
Ordenamiento Territorial



Dr. Mario Grandá  
Concejal Metropolitano



Abg. Miguel Coro  
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.  
Abg. Diego Cevallos Salgado

## 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, promueve 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 los legítimos poseedores de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del barrio "San Andrés de Conocoto", I Etapa, cuenta con 50 años de asentamiento, 36 copropietarios y 144 habitantes. Dicho barrio no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó 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 poseedores cuenten con escrituras que garanticen 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 denominado Comité Pro Mejoras del barrio "San Andrés de Conocoto", I Etapa, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

## ORDENANZA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2015-175, de 6 de agosto de 2015, 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 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;
- 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*

## ORDENANZA No.

*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 COOTAD establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”;*
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(...) 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;
- 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 17 de diciembre de 2014 en la Administración Zona Los Chillos, integrada por los siguientes órganos y

## **ORDENANZA No.**

dependencias: Administración Zona Los Chillos; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zona Los Chillos; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 008- ZCH-UERB-OC-SOLT-2014, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "San Andrés de Conocoto", I Etapa, 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 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 Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, 2 de la Resolución No. A0010, de 19 de marzo de 2010,

### **EXPIDE LA SIGUIENTE:**

#### **ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN ANDRÉS DE CONOCOTO", I 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 copropietarios de los predios donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Comité Pro Mejoras del Barrio San Andrés de Conocoto", I Etapa, 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.

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 de los predios.

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:

A4(A5002-5)

ORDENANZA No.

Lote mínimo:	5.000 m.
Forma de ocupación del suelo:	(A) Aislada
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural
Uso principal del suelo:	(PE) Protección Ecológica/Áreas Naturales
Número de lotes:	36
Área útil de lotes:	68.213,95 m <sup>2</sup>
Área de vías y pasajes:	15.591,84 m <sup>2</sup>
Área verde 1:	7.437,98 m <sup>2</sup>
Área verde 2:	1.770,71 m <sup>2</sup>
Área comunal:	508,37 m <sup>2</sup>
Faja de protección de quebrada (lotes):	1.296,37 m <sup>2</sup>
Faja de protección de quebrada:	1.982,10 m <sup>2</sup>
Área bruta del terreno (área total):	96.801,32 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 36, signados del uno (1) al treinta y seis (36), cuyo detalle es el que consta en el plano que forma parte integrante de la presente ordenanza.

**Artículo 3.- De los macro lotes.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "San Andrés de Conocoto", I Etapa, está conformado por 3 macro lotes que serán considerados de forma independiente para determinar el excedente o diferencia de áreas, según lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 269. Los macro lotes, según escrituras y levantamiento topográfico, tienen las siguientes superficies:

Área macro lote 1 (según escritura):	29.088,00 m <sup>2</sup>
Área macro lote 2 (según escritura):	32.392,25 m <sup>2</sup>
Área macro lote 3 (según escritura):	27.224,00 m <sup>2</sup>
Área macro lote 1 (Lev. Topog.):	35.588,92 m <sup>2</sup>

**ORDENANZA No.**

**Área macro lote 2 (Lev. Topog.):** 32.454,60 m<sup>2</sup>

**Área macro lote 3 (Lev. Topog.):** 28.757,80 m<sup>2</sup>

**Artículo 4.- Zonificación de los nuevos lotes.-** A los lotes fraccionados se les asigna la zonificación: A2(A1002-35); Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada; Uso Principal del Suelo (AR) Agrícola Residencial; lote mínimo 1.000 m<sup>2</sup>.

**Artículo 5.- Área verde y de equipamiento comunal.-** Los copropietarios de los predios donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "San Andrés de Conocoto", I Etapa, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, 9.717,06 m<sup>2</sup>, de conformidad al siguiente detalle:

**Área verde 1:**

**Superficie:** 7.437,98 m<sup>2</sup>

	<b>Lindero</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>
<b>Norte:</b>	Lote No. 7	94,59 m.	
	Calle S/N	Ld= 41,85 m.	Ld= 177,45 m.
	Lote No. 17	22,88 m.	
	Lote No. 18	18,13 m.	
<b>Sur:</b>	Calle S/N	-----	Ld= 148,62 m.
<b>Este:</b>	Lote No. 25	30,29 m.	73,60 m.
	Lote No. 24	43,31 m.	
<b>Oeste:</b>	Lote No. 8		41,61 m.

**Área verde 2:**

**Superficie:** 1.770,71 m<sup>2</sup>

	<b>Lindero</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>
<b>Norte:</b>	Lote No. 36	-----	73,25 m.



**ORDENANZA No.**

<b>Sur:</b>	Calle S/N	-----	74,95 m.
<b>Este:</b>	Prop. Particular:	-----	23,47 m.
<b>Oeste:</b>	Calle S/N	-----	24,46 m.

**Área comunal:**

**Superficie:** 508,37 m<sup>2</sup>

	<b>Lindero</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>
<b>Norte:</b>	Calle S/N	-----	Ld= 49,98 m.
<b>Sur:</b>	Lote No. 26	-----	44,14 m.
<b>Este:</b>	Punto de intersección entre Calle S/N y Lote No. 26	-----	0,00 m.
<b>Oeste:</b>	Calle S/N	-----	Ld= 21,74 m.

**Artículo 6.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, con una consolidación del 44,44 % y más de 50 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.

Las vías y pasajes que se aprueban son las siguientes:

Leónidas Plaza Gutiérrez (Pública):	12,00 m.	Calle S/N:	12,00 m.
Calle S/N:	8,00 m.	Calle S/N:	8,00 m.
Calle S/N:	10,00 m.	Calle S/N:	10,00 m.
Calle S/N:	10,00 m.	Calle S/N:	10,00 m.

**Artículo. 7.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado son las siguientes:

Calzadas:	100 %	Aceras:	100 %
Bordillos:	100 %	Agua Potable:	50 %

## ORDENANZA No.

Alcantarillado: 100 %

Electricidad: 50 %

**Artículo 8.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización es de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentadas por los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "San Andrés de Conocoto", I Etapa, plazo que se contará a partir de la fecha de la sanción de la presente ordenanza. De estas obras, los copropietarios de los predios fraccionados pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 9.- Del control y ejecución de las obras.-** La Administración Zona 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 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "San Andrés de Conocoto", I Etapa, 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 propietarios de los lotes, 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 Comité Pro Mejoras del Barrio "San Andrés de Conocoto", I Etapa, 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 variación de áreas, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar la variación de áreas.

## 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 Comité Pro Mejoras del Barrio "San Andrés de Conocoto", I Etapa, 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 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. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

**ORDENANZA No.**

**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 xx de xxxxx de 2015.

Abg. Daniela Chacón Arias  
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xx y xx de xxxxx de 2015.-  
Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

**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,

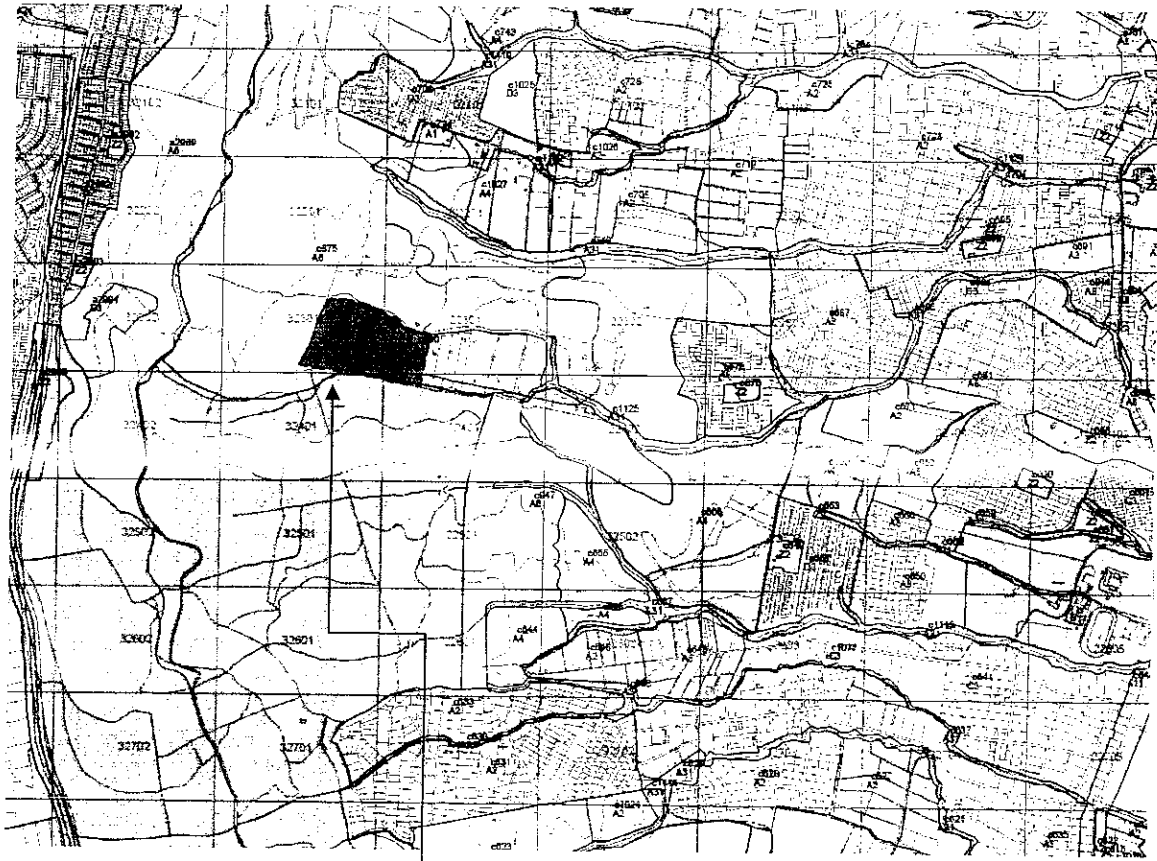
Dr. Mauricio Bustamante Holguín

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:  
 "COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO SAN ANDRÉS DE CONOCOTO" I  
 ETAPA**

**EXPEDIENTE N° 29 ZCH  
 INFORME N°. 008-UERB-OC-SOLT-2014**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:  
 "COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO SAN ANDRÉS DE  
 CONOCOTO" I ETAPA**

Parroquia: CONOCOTO  
 Barrio/Sector: SAN ANDRÉS  
 Administración Municipal: LOS CHILLOS

**Uso de Suelo Principal**

- |                      |                      |                |
|----------------------|----------------------|----------------|
| Agricola Residencial | Multiple             | Residencial 1  |
| Area de Promocion    | Patrimonial          | Residencial 1A |
| Equipamiento         | Proteccion Ecologica | Residencial 2  |
| Industrial 2         | Proteccion Baeterio  | Residencial 3  |
| Industrial 3         | RNNR                 |                |
| Industrial 4         | RNR                  |                |

277  
 DOCUMENTO REVISADO Y FIRMADO

### ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se encuentra ubicado en la parroquia Conocoto; surge aproximadamente en el año de 1964 producto de las adjudicaciones de huasipungos a los ex trabajadores de la hacienda Pishingalli en el marco de la Reforma Agraria; por consiguiente la población que conforma el barrio está compuesta mayoritariamente por personas que poseen relaciones de parentesco. En la actualidad suman 50 años de asentamiento y una consolidación del 44.44%.

El Asentamiento posee una organización social denominada "Comité Pro Mejoras del Barrio San Andrés de Conocoto", legalmente constituida y una directiva en funciones para el periodo 2013-2015; por gestiones internas han obtenido parcialmente los servicios básicos como son el agua potable y la luz eléctrica, sin embargo no han podido culminar con la obtención del alcantarillado y obras de infraestructura.

Actualmente el objetivo principal del asentamiento es la regularización de sus predios, y lograr conseguir el porcentaje de áreas verdes y comunales requerido; debido a inconvenientes sociales y técnicos en la restructuración del asentamiento, se ha planteado una intervención por etapas con el fin de mejorar la gestión y beneficiar a las personas que ya poseen las condiciones para regularizarse.

### INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	COMITÉ PRO-MEJORAS
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	SR. JOSÉ QUINGA
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	50 AÑOS
<b>Nº DE POSESIONARIOS:</b>	36 COPROPIETARIOS
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	144 PERSONAS
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protocolización de los Estatutos del Comité Pro Mejoras del Barrio San Andrés de Conocoto, 13 de noviembre de 2008.</li> <li>• Oficio No. MIES-CZ-9-2013-1455-OF, del 4 de abril del 2013, nombramiento y aprobación de la directiva hasta el 24 de febrero del 2015.</li> <li>• Listado de copropietarios del barrio San Andrés de Conocoto del 27 de mayo del 2014.</li> </ul>

## INFORME LEGAL

<b>ANTECEDENTES LEGALES DE LOS MACRO LOTES</b>	
	<p align="center"><b>MACRO LOTE "1"</b></p> <p><b>1. DOMINGO PAUCAR SIÑALIN</b></p> <p>1.1. El señor Domingo Paucar Siñalin adquirió un lote de terreno de 2 hectáreas de la Hacienda PISHINGALLI, ubicada en la parroquia de Conocoto del Cantón Quito, mediante Acta de Transferencia de Dominio realizada por el IERAC, protocolizada el 12 de noviembre de 1964 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de diciembre de 1964</p> <p>LINDEROS:</p> <p>Norte: Quebrada Capilla-Loma, en 144 m. Sur: Quebrada Rumiloma Grande, en 154 m. Este: Terrenos de Manuel María Loma, 202 m. Oeste: Terrenos de la Hacienda, en 314 m. Superficie: 2 Hectáreas y 9.088 m<sup>2</sup> (29.088 m<sup>2</sup>) según Acta del IERAC.</p> <p>1.2. Mediante Acta Notarial celebrada el 22 de enero del 2008, ante el Notario Noveno de Quito (encargado) Dr. Juan Villacis, inscrita el 31 de enero del 2008, por la cual se concede la Posesión Efectiva de los bienes dejados por los cónyuges Domingo Paucar Sinailin y Encarnación Lema Chanataxi, a favor de sus hijos: Agustín, José Alfredo, Gregorio, Abelardo, José Reinaldo, María Clemencia y María Mariana Paucar Lema.</p> <p>1.3. Mediante Acta Notarial celebrada el 25 de enero del 2008 ante el Notario Noveno de Quito (encargado) Dr. Juan Villacis, inscrita el 7 de febrero del 2008, por la cual se concede la Posesión Efectiva de los bienes dejados por Paucar Lema José Alfredo, a favor de sus hijos: María Mercedes, María Rosario, Luis Francisco, Segundo Rodrigo, María del Pilar y Miguel Ángel Paucar Morocho.</p> <p align="center"><b>MACRO LOTE "2"</b></p> <p><b>2. LOTE DE MANUEL MARIA LEMA, casado</b></p> <p>2.1. El señor Manuel María Lema adquirió un lote de terreno perteneciente a la Hacienda PISHINGALLI, ubicada en la parroquia de Conocoto del Cantón Quito, mediante Acta de Transferencia de Dominio del IERAC, de fecha 12 de noviembre de 1964, protocolizada el 18 de diciembre de 1964 e</p>

**VENTAS  
POSTERIORES:**

inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de diciembre de 1964.

**LINDEROS:**

Norte: Quebrada Capilla-Loma, en 144 m.  
Sur: Quebrada Rumiloma Grande, en 144 m.  
Este: Terrenos de Rosario Lema, en 210 m.  
Oeste: Terrenos de Domingo Paucar, en 202 m.  
Superficie: 2 hectáreas con 9.464 m<sup>2</sup>, (29.464 m<sup>2</sup>) según Acta del IERAC.

2.2. Mediante escritura de Aclaratoria celebrada el 13 de marzo del 2008 ante el Notario Dr. Gonzalo Román Chacón, inscrita el 24 de julio del 2008, por la cual se modifica la superficie del terreno adjudicado al señor Manuel María Lema, de 29.464 m<sup>2</sup> siendo lo correcto la superficie total y real de 32.392,25 m<sup>2</sup>.

2.3. Mediante Acta de Posesión Efectiva celebrada el 16 de abril del 2001 ante el Notario Dr. Fernando Polo Elmir, inscrita el 30 de abril del 2001, se concede la posesión efectiva de los bienes de los causantes María Clara Lema Logacho y Manuel María Lema Siñailin, a favor de María Josefina Lema Lema.

2.3.1. Mediante escritura de Compraventa celebrada el 2 de octubre del 2002 ante el Notario Dr. Carlos Martínez, por medio de la cual la señora María Josefina Lema Lema, vende a favor de María Luisa Morales el 1,76% del 24,64% de los derechos y acciones que le corresponden sobre el inmueble ubicado en el Barrio San Andrés de la parroquia de Conocoto del Cantón Quito. (no se encuentra inscrita).

2.3.2. Mediante escritura de Compraventa celebrada el 21 de diciembre del 2001 ante el Notario Dr. Carlos Martínez Paredes, inscrita el 13 de diciembre del 2002, la señora María Josefina Lema Lema vende a favor de María Luisa Morales el 3.74% de derechos y acciones que le corresponden sobre el inmueble ubicado en el Barrio San Andrés de la parroquia de Conocoto del Cantón Quito.

2.4. Mediante Acta de Posesión Efectiva celebrada el 30 de abril del 2001 ante el Notario Dr. Fernando Polo Elmir, inscrita el 9 de mayo del 2001, se concede la posesión efectiva de los bienes de los causantes María Clara Lema Logacho y Manuel María Lema Siñailin, a favor de Alfonso Lema Lema.

2.5. Mediante Acta de Posesión Efectiva celebrada el 23 de mayo del 2001 ante el Notario Dr. Fernando Polo Elmir, inscrita el 12 de diciembre del 2001, se concede la posesión efectiva de los bienes de los causantes María Clara Lema Logacho y Manuel María Lema Siñailin, a favor de Luz María Lema Lema.

2.5.1. Mediante escritura de Compraventa celebrada el 13 de marzo del



2008 ante el Notario Dr. Juan Villacis Medina, inscrita el 7 de abril del 2008, por medio de la cual la señora Luz María Lema Lema, vende a favor de Mercedes Esperanza Paucar Lema, casada con Helmer Gonzalo Simbaña Tatayo el 6.7% de los derechos y acciones que le corresponden sobre el inmueble ubicado en el Barrio San Andrés de la parroquia de Conocoto del Cantón Quito.

2.6. Mediante Acta de Posesión Efectiva celebrada el 30 de agosto del 2001 ante el Notario Dr. Fernando Polo Elmir, inscrita el 13 de diciembre del 2001, se concede la posesión efectiva de los bienes de los causantes María Clara Lema Logacho y Manuel María Lema Siñailin, a favor de Rosa María Lema Lema.

2.7. Mediante escritura Aclaratoria celebrada el 25 de julio del 2007 ante el Notario Juan Villacis Medina, en la cual se aclara y modifica los nombres de Rosa María Lema Lema, siendo los correctos María Rosa Lema Lema.

#### **MACRO LOTE "3"**

#### **3. LOTE DE ROSALINO LEMA COCANGUILLA**

3.1. El señor Rosalino Lema Logacho adquirió un lote de terreno de 2 hectáreas y 7.224 m<sup>2</sup> de la Hacienda PISHINGALLI, ubicada en la parroquia de Conocoto del Cantón Quito, mediante Acta de Transferencia de Dominio realizada por el IERAC de fecha 12 de noviembre de 1964, protocolizada el 18 de diciembre de 1964 ante el Notario Dr. Mario Zambrano, inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de diciembre de 1964.

#### **LINDEROS:**

Norte: Quebrada Capilla-Loma, en 144 m.

Sur: Quebrada Rumiloma Grande, en 144 m.

Este: Terrenos de Belisario Logacho, en 182 m.

Oeste: Terrenos de Manuel María Lema Iñaquisha, en 210 m.

Superficie: 2 hectáreas con 7.224 m<sup>2</sup>, (27.224 m<sup>2</sup>) según Acta del IERAC.

3.2. Posteriormente el señor Manuel Canchignia Lema adquiere el lote antes referido, mediante herencia de Rosalino Lema Cocanguilla, en virtud del testamento otorgado el 25 de mayo de 1965 ante el Notario Dr. Ulpiano Gaybor, inscrita el 14 de agosto de 1980, habiendo el causante adquirido con los nombres de Rosalino Lema Logacho.

3.3. Mediante Acta de Posesión Efectiva otorgada el 6 de noviembre del 2003 ante el Notario Dr. Gonzalo Román Chacón, inscrita el 2 de diciembre del

<p>2003, se concede la Posesión Efectiva de los bienes dejados por el causante José Manuel Canchignia Lema, a favor de sus hijos: María Mercedes, María Beatriz, María Cecilia, María Transito, Luis Aníbal, María Ángela, Rosario del Carmen, José Vicente y Ana María Canchignia Logacho, y de su nieto Claudio Milton Canchignia Lema, quien comparece por derecho de representación de su padre José Manuel Canchignia Logacho.</p> <p><b>CONCLUSIONES Y OBSERVACIONES:</b></p> <p>El Barrio San Andrés de Conocoto, se encuentra asentado sobre 3 macro lotes, los mismos que fueron adquiridos por los ex huasipungueros de la Hacienda Pishingalli, mediante Actas de Transferencia de Dominio con intervención del IERAC.</p> <p>Los herederos del señor Manuel María Lema, propietario del macro lote 2 posterior a concedérseles la Posesión Efectiva, realizan ventas en porcentajes derechos y acciones por medio de escrituras públicas de compraventa debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.</p> <p>Analizada la documentación presentada, se determina que todos los copropietarios de los tres macro lotes justifican legalmente la tenencia de la propiedad.</p>			
TIPO DE ESCRITURA:	CUERPO CIERTO		DERECHOS Y ACCIONES X
PROPIETARIO(S):	Varios copropietarios		
LINDEROS MACRO LOTE "1" DE DOMINGO PAUCAR SIÑAILIN	LINDERO NORTE:	Quebrada Capilla-Loma, en 144 m.	
	LINDERO SUR:	Quebrada Rumiloma Grande, en 154 m.	
	LINDERO ESTE:	Terrenos de Manuel María Lema, 202 m.	
	LINDERO OESTE:	Terrenos de la Hacienda, en 314 m.	
	SUPERFICIE TOTAL:	29.088,00 m <sup>2</sup> según Acta del IERAC.	
TIPO DE ESCRITURA:	CUERPO CIERTO		DERECHOS Y ACCIONES X
PROPIETARIO(S):	Varios copropietarios		
LINDEROS MACRO LOTE "2" DE MANUEL MARIA LEMA	LINDERO NORTE:	Quebrada Capilla-Loma, en 144 m.	
	LINDERO SUR:	Quebrada Rumiloma Grande, en 144 m.	
	LINDERO ESTE:	Terrenos de Rosario Lema, en 210 m.	
	LINDERO OESTE:	Terrenos de Domingo Paucar, en 202 m.	
	SUPERFICIE TOTAL:	32.392,25 m <sup>2</sup> según escritura Aclaratoria.	
TIPO DE ESCRITURA:	CUERPO CIERTO		DERECHOS Y ACCIONES X
PROPIETARIO(S):	Varios copropietarios		
LINDEROS	LINDERO NORTE:	Quebrada Capilla-Loma, en 144 m.	

222  
 Duplicados Retenidos  
 4 000

<b>MACRO LOTE "3" DE MANUEL CANCHIGNIA LEMA</b>	<b>LINDERO SUR:</b>	Quebrada Rumiloma Grande, en 144 m.
	<b>LINDERO ESTE:</b>	Terrenos de Belisario Logacho, en 182 m.
	<b>LINDERO OESTE:</b>	Terrenos Manuel María Lema Iñaquisha, en 210 m.
	<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>	27.224,00 m2 según Acta del IERAC.
<b>CERTIFICADOS DE GRAVAMENES</b>		
<b>MACRO LOTE 1 DOMINGO PAUCAR SIÑAILIN</b>		
<b>COPROPIETARIOS</b>		<b>CERTIFICADO</b>
AGUSTIN PAUCAR LEMA		C100037143001
GREGORIO PAUCAR LEMA		
ABELARDO PAUCAR LEMA		
JOSE REINALDO PAUCAR LEMA		
MARIA CLEMENCIA PAUCAR LEMA		
MARIA MARIANA PAUCAR LEMA		
MARIA MERCEDES, MARIA ROSARIO, LUIS FRANCISCO, SEGUNDO RODRIGO, MARIA DEL PILAR Y MIGUEL ANGEL PAUCAR MOROCHO (herederos de José Alfredo Paucar Lema)		
<b>TOTAL</b>		
<b>CERTIFICADOS DE GRAVAMENES</b>		
<b>MACRO LOTE 2 MANUEL MARIA LEMA</b>		
<b>COPROPIETARIOS</b>		<b>CERTIFICADO</b>
MARIA LUISA MORALES		C30395783001
MERCEDES ESPERANZA PAUCAR LEMA casada con HELMER GONZALO SIMBAÑA TATAYO		C240197686001
MARIA ROSA, LUZ MARIA LEMA LEMA, ALFONSO Y MARIA JOSEFINA LEMA LEMA (herederos Manuel María Lema y Sra.)		C240215344001
<b>TOTAL</b>		<b>100%</b>
<b>CERTIFICADOS DE GRAVAMENES</b>		
<b>MACRO LOTE 3 MANUEL CANCHIGNIA LEMA</b>		
<b>COPROPIETARIOS</b>		<b>CERTIFICADO</b>
MARIA MERCEDES CANCHIGNIA LOGACHO		C120700963001
MARIA BEATRIZ CANCHIGNIA LOGACHO		
MARIA CECILIA CANCHIGNIA LOGACH		
MARIA TRANSITO CANCHIGNIA LOGACHO		
LUIS ANIBAL CANCHIGNIA LOGACHO		
MARIA ANGELA CANCHIGNIA LOGACH		
ROSARIO DEL CARMEN CANCHIGNIA LOGACHO		
JOSE VICENTE CANCHIGNIA LOGACHO		
ANA MARIA CANCHIGNIA LOGACHO		
CLAUDIO MILTON CANCHIGNIA LEMA (heredero de José Manuel Canchignia Logacho)		
<b>TOTAL</b>		

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	5017266, 5607978, 5781739							
Clave Catastral:	32301 01 001 ; 32301 01 007; 22301 01 001							
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
Zonificación:	A4(A5002-5)							
Lote mínimo:	5000 m2							
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada							
Uso principal del suelo:	(PE) Protección Ecológica / Áreas Naturales							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)		Zonificación:		A2(A1002-35)			
	SI		Lote mínimo:		1000 m2			
			Formas de Ocupación de suelo:		(A) Aislada			
			Uso principal del suelo:		(AR) Agrícola Residencial			
Número de lotes	36							
Consolidación:	44.44%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.00%	Aceras	0.00%	Bordillos	0.00%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	50.00%	Alcantarillado	0.00%	Electricidad	50.00%
Anchos de vías y Pasajes	Leónidas Plaza Gutiérrez (Pública)		12.00m	Calle S/N		10.00m		
	Calle S/N		12.00m	Calle S/N		10.00m		
	Calle S/N		8.00m	Calle S/N		10.00m		
	Calle S/N		8.00m	Calle S/N		10.00m		
Área Útil de Lotes	68.213,95		m2.	70.468%				
Área de Vías y Pasajes	15.591,84		m2.	16.107%				
Área Verde 1	7.437,98		m2.	7.684%				
Área Verde 2	1.770,71		m2.	1.829%				
Área Comunal	508,37		m2.	0.525%				
Faja de Protección de Quebrada (Lotes)	1.296,37		m2.	1.339%				
Faja de Protección de Quebrada	1.982,10		m2.	2.048%				
Área bruta del terreno(Área Total)	96.801,32		m2.	100.00%				

Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	9.717,06	m2	14.24%
--	----------	----	--------

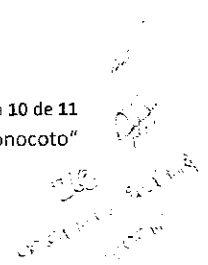
MACROLOTE	PROPIETARIO	AREA SEGÚN LEVANTAMIENTO	AREA SEGÚN ESCRITURA
1	DOMINGO PAUCAR SIÑALIN	35.588,92m <sup>2</sup>	29.088,00 m <sup>2</sup>
2	MANUEL MARIA LEMA	32.454,60m <sup>2</sup>	32.392,25 m <sup>2</sup>
3	ROSALINO LEMA COCANGUILLA	28.757,80m <sup>2</sup>	27.224,00 m <sup>2</sup>

ÁREAS VERDES y COMUNALES					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde 1	Norte:	Lote N° 7	94,59m.	Ld=177,45m.	7.437,98m <sup>2</sup>
		Calle S/N	Ld=41,85m.		
		Lote N° 17	22,88m.		
		Lote N° 18	18,13m.		
	Sur:	Calle S/N	-	Ld=148,62m.	
	Este:	Lote N° 25	30,29m.	73,60m.	
	Lote N° 24	43,31m.			
	Oeste:	Lote N° 8	-	41,61m.	
Área Verde 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Lote N° 36	-	73,25m.	1.770,71m <sup>2</sup>
	Sur:	Calle S/N	-	74,95m.	
	Este:	Propiedad Particular	-	23,47m.	
	Oeste:	Calle S/N	-	24,46m.	
Área Comunal		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Calle S/N	-	Ld=49,98m.	508,37m <sup>2</sup>
	Sur:	Lote N° 26	-	44,14m.	
	Este:	Punto de intersección entre Calle S/N y Lote N° 26	-	0,00m.	
	Oeste:	Calle S/N	-	Ld=21,74m.	

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informes de Regulación Metropolitana N° 506940, 506942, 506943 con fecha 12 de Noviembre del 2014.</li> </ul> <p><b>REPLANTEO VIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Memorando N° 249 CGC con fecha 24 de Febrero del 2014, emitido por la Administración Zonal Los Chillos.</li> </ul> <p><b>INFORMES TECNICOS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N°340-GC-BIS-2014 que contiene el Informe de Cabida, Coordenadas y linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 25 de Noviembre del 2014.</li> <li>• Oficio N°1688-BQ-2014 que contiene el Informe de borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 25 de Noviembre del 2014.</li> <li>• Informe Técnico N° 03-UERB-OC-2014 de fecha 05 de Junio del 2014, 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 No.0300-DMGR-2014, fecha 3 de Junio del 2014, emitido por la Dirección Metropolitana de gestión de Riesgo.</li> </ul> <p><b>INFORME CAMBIO DE ZONIFICACIÓN:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio No.STHV-DP-000522, fecha 6 de Febrero del 2013, emitido por la Secretaria de Territorio Habitad y Vivienda.</li> </ul> <p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Levantamiento topográfico, firmado por el profesional Ing. Jhomar Tapia con fecha Diciembre 2014.</li> <li>• 1 CD con archivo digital.</li> </ul>
-----------------------	---

**CONCLUSIONES:**

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un habitad seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- La zona en donde se encuentra el asentamiento humano de hecho "San Andrés" después de realizada la inspección técnica de campo se manifiesta que presenta un **Riesgo Medio**, Según la evaluación de la susceptibilidad a movimientos en masa.
- Dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza 432, en su artículo 117, literal C, respecto a Áreas de de Protección de Quebradas, en la que se establece: " En quebradas de 10 hasta 60 grados, el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior certificado por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano"

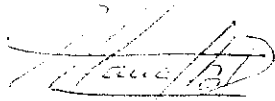


- La Secretaría de Ordenamiento Territorial Habitat y Vivienda, a través de Oficio N° STHV-DP-000522, acogió la zonificación propuesta por la UERB y se planteo el cambio a A2(A1002-35), con uso principal de suelo: residencia mediana densidad.

**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: "Comité Pro Mejoras del Barrio San Andrés de Conocoto I Etapa", para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Lda. María José Cruz  
Delegada de la Dirección  
UERB -OC

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Ab. Luis Armas RESPONSABLE LEGAL	17/12/2014	
ELABORADO POR:	Arq. Edwin Semblantes RESPONSABLE TÉCNICO	17/12/2014	