

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y
CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO:
“SAN JUAN DE LA ARMENIA”**

PARROQUIA CONOCOTO

ADMINISTRACION ZONAL LOS CHILLOS

PROYECTO DE ORDENANZA

0190
ciento noventa

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*”.

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”, ubicado en la parroquia Conocoto, tiene una consolidación del 100%; al inicio del proceso de regularización contaba con 33 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 37 años de asentamiento, 14 lotes a fraccionarse y 56 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 al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “San Juan de la Armenia”, 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. IC-O-2016-225, de fecha 07 de octubre de 2016 de la Comisión de Uso de Suelo; el Informe No. IC-O-2017-062, de fecha 02 de marzo de 2017 de la Comisión de Ordenamiento Territorial; y el Informe No. IC-O-2019)...., de fecha ... de de 2019) de la Comisión de Ordenamiento Territorial;

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

Que, los literales a), y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano mediante la*

ORDENANZA No.

0189
ciento ochenta
y nueve

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 reformado 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 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 No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019; que contiene el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título I, Artículo IV.7.12, 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,** el libro IV.7., título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos

ORDENANZA No.

asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;

Que, el Art. IV.7.31, último párrafo de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece que con la declaratoria de interés social del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;

Que, el artículo IV.7.45 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: "...El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social..."

Que, la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: *"(...) Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas;(...)"*

Que, En concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;

Que, mediante Resolución No. C 037-2019 reformada mediante Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma.

Que, la Mesa Institucional, reunida el 16 de diciembre del 2015 en la Administración Zonal Los Chillos, integrada por Arq. Patricio Castillo Brito, Administrador Zona Los Chillos; Dra. Carlota Córdova, Directora de Asesoría Jurídica Zona Los Chillos (E); Arq. Edwin Gavilanes Maldonado, Director de Gestión de Territorio Zona Los Chillos; Sr. Miguel Bosquez, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Edgar Flores, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Victoria Prijodko, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Lcda. María José Cruz, Delegada de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativa; Abg. Luis Armas, Responsable Legal; y Arq. Edwin Semblantes, Responsable Técnico, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Oficina Central, emitió el informe No. 011-UERB-OC-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado "San Juan de la Armenia"; a favor de sus copropietarios.

Que, el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 140-AT-DMGR-2017, de 31 de julio de 2017, califica al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Barrio San Juan de la Armenia" de la parroquia de Conocoto, considerando los elementos expuestos, viviendas construidas hasta la actualidad con elementos estructurales

ORDENANZA No.

0188
ciento ochenta
y ocho

artesanales, condiciones socioeconómicas, la pendiente del terreno, susceptibilidad por fenómenos de inestabilidad de terrenos. Se manifiesta que presenta un **Riesgo Bajo** frente a movimientos de remoción en masa.

Que, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0858-OF, de fecha 28 de octubre de 2019/ emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “San Juan de la Armenia” en general presenta un Riesgo Bajo, sin embargo se debe rectificar indicando que el nivel de riesgo es Mitigable, en tal virtud y con las observaciones realizadas, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos indica que todos los lotes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “San Juan de la Armenia” tienen una calificación de **Riesgo Bajo Mitigable**.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1 y 2 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art. 2 numeral 1, y Art. 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO “SAN JUAN DE LA ARMENIA”.**

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 276852, sus pasajes y modificar su zonificación, sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “San Juan de la Armenia”, a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “San Juan de la Armenia”, ubicado en la parroquia Conocoto, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos a engaño o al error.

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 copropietarios del predio.

ORDENANZA No.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "San Juan de la Armenia", ubicado en la parroquia Conocoto, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana y nacional vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

Artículo 3.- Declaratoria de Interés Social. - Por las condiciones del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se lo aprueba considerándolo de Interés Social de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 4.- Especificaciones Técnicas.

Predio Número:	276852 ✓
Zonificación actual:	C3(C303-70) ✓
Lote mínimo:	300 m2 ✓
Forma ocupación del suelo:	(C) Continua con Retiro Frontal
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencia Urbano 2
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes:	14 ✓
Área útil de lotes:	4.573,49 m ²
Área de Pasajes:	153,41 m ² ✓
Área de Afectación Vial:	50,41 m ² ✓
Área bruta del terreno (Área Total):	4.777,31 m ² ✓

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 14, signados del uno (1) al catorce (14) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes. Los lotes fraccionados, modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: D4(D303-80); Lote mínimo: 300 m2; Forma de Ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica; y se mantiene el Uso Principal del Suelo (RU2) Residencial Urbano 2; Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%.

Artículo 6.- Clasificación del Suelo. - Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano.

Artículo 7.- Lotes por excepción. - Por tratarse de un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación propuesta, los lotes 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11 y 13.

Artículo 8.- Exoneración del porcentaje del área verde y de equipamiento comunal.- A los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "San Juan de la Armenia" conforme a la normativa vigente se les

ORDENANZA No.

0187
ciento ochenta
y siete

exonera el 15% como contribución del área verde, y por ser considerado como un Asentamiento declarado de Interés Social.

Artículo 9.- Calificación de Riesgos.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “San Juan de la Armenia” deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No.140-AT-DMGR-2017, de fecha 31 de julio del 2017, que califica al “AHHYC “Barrio San Juan de la Armenia” de la Parroquia de Conocoto, considerando los elementos expuestos, viviendas construidas hasta la actualidad con elementos estructurales artesanales, condiciones socioeconómicas, la pendiente del terreno, susceptibilidad por fenómenos de inestabilidad de terrenos. Se manifiesta que presenta un **Riesgo Bajo** frente a movimientos de remoción en masa” Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0858-OF, de fecha 28 de octubre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad “(...) se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC “San Juan de la Armenia” en general presenta un Riesgo Bajo, sin embargo se debe rectificar indicando que el nivel de riesgo es Mitigable, en tal virtud y con las observaciones realizadas, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos indica que todos los lotes del AHHYC “San Juan de la Armenia” tienen una calificación de **Riesgo Bajo Mitigable**.

“Finalmente solicitarle que el articulado referente a la realización del estudio y cronograma de obras de mitigación no sea incluido en el cuerpo de la Ordenanza de regularización de AHHYC debido a las condiciones de consolidación y físicas observadas en el asentamiento”.

Artículo 10.- De los Pasajes. - El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “San Juan de la Armenia”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 37 años de existencia, con 100% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan los pasajes con el siguiente ancho:

Pasaje S/N	3.00 m/
Pasaje S/N	3.00 m/

Artículo 11.- De las obras a ejecutarse. - Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

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

ORDENANZA No.

Artículo 12.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de hasta cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, y aprobado por la mesa institucional, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Las obras de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo IV.7.72 de la Ordenanza No.001 de 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 13.- Del control de ejecución de las obras. - La Administración Zonal Los Chillos realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura 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 conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Los Chillos, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 14.- De la multa por retraso en ejecución de obras. - En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "San Juan de la Armenia", se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 15.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "San Juan de la Armenia", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que se podrán levantar con el cumplimiento de las obras civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

Artículo 16.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "San Juan de la Armenia", 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;

ORDENANZA No.

0186
ciento ochenta
y seis

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo IV.7.64 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019.

Artículo 17.- 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 18.- 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.

Disposiciones Generales

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

Segunda. - De acuerdo al Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0858-OF, de fecha 28 de octubre de 2019; los copropietarios del Asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el informe No. 140-AT-DMGR-2017, de 31 de julio de 2017.

- Se dispone que el asentamiento culmine las obras de alcantarillado con la finalidad de mitigar los procesos de erosión superficial.
- Se dispone que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente.
- La Unidad Especial 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 sean conscientes de su exposición al Riesgo evaluado.

ORDENANZA No.

Disposición Final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal o la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el..... de del 201...

Abg. Damaris Priscila Ortíz Pasuy

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones dede y de de 201...- Quito,

Abg. Damaris Priscila Ortíz Pasuy

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado , Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el .- Distrito Metropolitano de Quito,

ANEXO 1

CUADRO DE ESPECIFICACIÓN DE LOS LOTES PRODUCTO DEL FRACCIONAMIENTO, CON SU IDENTIFICACIÓN

0185
 ciento ochenta
 y cinco



CUADRO DE AREAS Y LINDEROS					
Nº LOTE	ÁREA UTIL (m2)	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
1	831,02	48,00m. Con Propiedad Particular	17,69m. Con Lote N° 2	17,38 con lote N° 5	17,18m. Con Calle Luis F Borja
			11,70m. Con Lote N°3		
			18,94m. Con Lote N° 4		
2	304,68	17,69m. Con Lote N°1	17,84m. Con Pasaje Adalberto Ortiz	17,11m. Con Lote N°3	17,17m. Con Calle Luis F Borja
3	199,52	11,70m. Con Lote N°1	11,70m. Con Pasaje Adalberto Ortiz	17,04m. Con Lote N°4	17,11m. Con Lote N°2
4	321,20	18,94m. Con Lote N° 1	19,12m. Con Pasaje Adalberto Ortiz	16,79m. Con Lote N°5	17,04m. Con Lote N°3
5	267,08	7,66m. Con Propiedad Particular	8,07m. Con Pasaje Adalberto Ortiz	33,86m. Con Lote N°6	17,38m. Con Lote N°1
					16,79m. Con Lote N°4
6	250,97	6,90m. Con Propiedad Particular	7,97m. Con Pasaje Adalberto Ortiz	15,76m. Con lote N°7	33,86m. Con Lote N°5
				17,90m. Con Lote N°8	
7	182,10	13,00m. Con Propiedad Particular	9,93m. Con Lote N°8	10,91m. Con Pasaje S/N	15,76m. Con lote N°6
				8,00m. Con Lote N°9	
8	177,41	9,93m. Con lote N°7	9,86m. Con Pasaje Adalberto Ortiz	17,96m. Con Pasaje S/N	17,90m. Con Lote N° 6
9	362,45	12,76m. Con Propiedad Particular	10,21m. Con Pasaje Adalberto Ortiz	8,48m. Con Lote N°10	8,00m. Con Lote N°7
				28,25m. Con Pasaje S/N	25,89m. Con Pasaje S/N
10	231,24	13,82m. Con Propiedad Particular	13,80m. Con Lote N°11	16,55m. Con Lote N° 12	8,48m. Con Lote N°9
					8,24m. Con Pasaje S/N
11	234,18	13,80m. Con Lote N° 10	13,72m. Con Pasaje Adalberto Ortiz	17,02m. Con Lote N°12	17,02m. Con Pasaje S/N
12	623,85	18,44m. Con Propiedad Particular	18,59m. Con Pasaje Adalberto Ortiz	13,42m. Con Lote N° 13	16,55m. Con Lote N°10
				20,42m. Con Lote N°14	17,02m. Con Lote N°11
13	232,95	17,35m. Con Propiedad Particular	17,35m. Con Lote N°14	13,35m. Con Calle Jorge Icaza	13,42m. Con Lote N°12
14	354,84	17,35m. Con Lote N°13	17,35m. Con Pasaje Adalberto Ortiz	20,48m. Con Calle Jorge Icaza	20,42m. Con Lote N° 12
TOTAL	4573,49				

ANEXO 2

IDENTIFICACIÓN DE LOS LOTES QUE SE REGULARIZARÁN POR EXCEPCIÓN.

0184
cientocochenta
y cuatro



Lote N°	Área (m2)
3	199,52
5	267,08
6	250,97
7	182,10
8	177,41
10	231,24
11	234,18
13	232,95

ANEXO 3

PLANO GENERAL DEL ASENTAMIENTO

ANEXO 4

UN CUADRO CON EL PORCENTAJE DE
CONSOLIDACIÓN, AÑOS DE ASENTAMIENTO,
CÁLCULO DE ÁREAS
VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL, EN CASO DE
CORRESPONDER.

0182
ciento ochenta y dos



Nº de Predio:	276852							
Clave Catastral:	21309 11 004							
REGULACIONES SEGÚN IRM.								
Zonificación:	C3(C303-70)							
Lote mínimo:	300 m2							
Forma de Ocupación del suelo	(C) Continua con retiro frontal							
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencia Urbano 2							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:		D4 (D303-80)				
	SI	Lote mínimo:		300 m2				
		Formas de Ocupación:		(D) Sobre Línea de Fábrica				
		Uso principal del suelo:		(RU2) Residencia Urbano 2				
Número de lotes	14							
Consolidación:	100%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.00%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	80%	Alcantarillado	80%	Electricidad	80%
Anchos de vías y Pasajes	PASAJE ADALBERTO ORTIZ (Pública)		6.00m	PASAJE S/N		3.00m		
	CALLE JORGE ICAZA(Público)		13.00m	PASAJE S/N		3.00m		
	CALLE LUIS FELIPE BORJA (publica)		12.00m					
Área Útil de Lotes	4.573,49		m2.	95,734%				
Área de Vías y Pasajes.	153,41			3,211%				
Área Afectación Vial	50,41		m2.	1,055%				
Área bruta del terreno(Área Total)	4.777,31		m2.	100.00 %				

ANEXO 5

EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES Y EL INFORME DE
REGULARIZACIÓN METROPOLITANA (IRM)
ACTUALIZADOS

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Certificado de Gravamen del Inmueble

0181
ciento ochenta y uno

Digitally signed by KARLA FABIANA
ORTEGA ESPIN
Date: 2019.11.09 13:03:03 COT
Location: Registro de la Propiedad - Quito

Número de Trámite: 823527
Número de Petición: 883984
Fecha de Petición: 7 de Noviembre de 2019 a las 09:06
Número de Certificado: 939633
Fecha emisión: 9 de Noviembre de 2019 a las 13:03

Referencias:

- 1) 16/03/2009-PO-18845f-7478i-19151r;
- 2) 19/02/2009-PO-12662f-4977i-12879r;
- 3) 17/12/2007-PO-93755f-38026i-88448r;
- 4) 08/11/1988-2-2104f-2638i-35618r

Tarjetas: T00000056824

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, de veintiocho de febrero de dos mil trece, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 486 literal E de la COOTAD, que establece: "Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal no causarán derecho, tasa o prestación económica de ninguna naturaleza", además en base a lo dispuesto en el artículo 41 de la ORDENANZA para Declarar de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establecer su Proceso Integral de Regularización, No. 0147, que establece: "Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.- Las inscripciones en el Registro de la Propiedad de las ordenanzas de regularización de los asentamientos declarados de interés social, de las escrituras de transferencia de dominio a favor de los beneficiarios de la regularización, de la inscripción de las escrituras de hipoteca y levantamiento de hipoteca, así como la generación de certificados emitidos por el Registro de la Propiedad en todos los casos de regularización, no causará pago de aranceles o tarifas de ninguna naturaleza", CERTIFICA:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

Inmueble situado en parroquia CONOCOTO de este Cantón.-

2.- PROPIETARIO(S):

- 1) Cónyuges señores JOSE MANUEL LEMA CRIOLLO y MARIA ESTHER PAUCAR COLUMBA.-
- 2) Los cónyuges señores JOSE AVELINO SANGOQUIZA CHASILUIZA y MARIA ROSARIO VASQUEZ LAGLA.-



3) YOLANDA LEMA COLUMBA, divorciada.-

4) MARIA LUISA LEMA CRIOLLO, casada, JOSE MANUEL LEMA CRIOLLO, casado; JOSE TORIBIO LEMA CRIOLLO, casado; JOSE SERGIO SUNTAXI LEMA, casado y LUIS PATRICIO LEMA, soltero.-

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

1) Mediante compra del OCHO PUNTO NUEVE POR CIENTO de derechos y acciones, realizada a los cónyuges señores JOSE FERMIN LEMA CRIOLLO y MARIA ISABEL MASABANDA CAIZA, según escritura pública otorgada el VEINTE Y OCHO DE ENERO DEL DOS MIL NUEVE, ante la Notaria TRIGESIMA PRIMERA del cantón Quito, Doctora Mariela Pozo Acosta, inscrita el DIEZ Y SEIS DE MARZO DEL DOS MIL NUEVE.-

2) Mediante compra del OCHO PUNTO NUEVE POR CIENTO de derechos y acciones, realizada a los cónyuges señores JOSE FERMIN LEMA CRIOLLO y MARIA ISABEL MASABANDA CAIZA, por sus propios derechos, según escritura pública otorgada el VEINTE Y OCHO DE ENERO DEL DOS MIL NUEVE, ante la Notaria TRIGESIMA PRIMERA del cantón Quito, Doctora Mariela Pozo Acosta, inscrita el diez y nueve de febrero del dos mil nueve.

3) Mediante compra del VEINTE Y SEIS PUNTO SIETE POR CIENTO de los derechos y acciones realizada de la siguiente manera: a los cónyuges señores RAFAEL LEMA CRIOLLO Y MARIA MARCIA COLUMBA MOROCHO, el DIEZ Y SIETE PUNTO OCHO POR CIENTO y a los cónyuges señores JOSÉ MANUEL LEMA CRIOLLO Y MARIA ESTHER PAUCAR COLUMBA, el OCHO PUNTO NUEVE POR CIENTO, según consta de la escritura pública otorgada el VEINTE Y NUEVE DE OCTUBRE DEL DOS MIL SIETE, ante el Notario DECIMO SEXTO del cantón Quito, Doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita el diecisiete de Diciembre del dos mil siete.-

4) MARIA LUISA LEMA CRIOLLO, casada, el 17.8% JOSE MANUEL LEMA CRIOLLO, casado derechos y acciones sobrantes; JOSE TORIBIO LEMA CRIOLLO, casado el 17.8%; JOSE SERGIO SUNTAXI LEMA, casado y LUIS PATRICIO LEMA, soltero ambos el 11% en junta de otros, mediante compra al señor Toribio Lema Amaquiña, viudo, según escritura celebrada el trece de enero de mil novecientos ochenta y tres, ante el notario doctor Manuel Aguirre, inscrita el ocho de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho; habiendo sido adquirido mediante adjudicación hecha en la transacción celebrada entre los huasipungueros de la Hacienda La Armenia, protocolizada en la notaria del doctor Olmedo del Pozo, el siete de febrero de mil novecientos sesenta y dos, inscrita el veinte de los mismos mes y año.- Se aclara que adquisición los compradores Cónyuges señores Jose Manuel Lema Criollo y Maria Esther Paucar Columba consolidan a su favor el diez y siete punto ocho por ciento de derechos y acciones, por las dos compras realizadas especificadas en los antecedentes.----- Y aclaratoria de propiedad, según CEDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD DOCUMENTO No. 847 de fecha 2017-06-06 otorgada por la Dirección Metropolitana de Catastro, para que en cumplimiento a la Ordenanza No. 126 sancionada el diecinueve de julio del dos mil dieciséis, se proceda a corregir la superficie constante en estos registros, del Lote de terreno situado en la parroquia CONOCOTO de este cantón, de la cual consta: área diferencia: 222.69m², área gráfica 4.777.31 m², inscrita el cuatro de agosto de dos mil diecisiete. Rep. 61767.-

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

NO EXISTEN ANOTACIONES REGISTRALES DE HIPOTECAS, PROHIBICIONES DE ENAJENAR Y EMBARGOS.- La presente certificación se emite única y exclusivamente para la resolución administrativa de partición y adjudicación establecida en el artículo 486 de la COOTAD.



a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de haber revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se han proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación. d) El presente certificado tiene una duración de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo, siempre y cuando no haya variado su situación jurídica. e) La información contenida en el presente documento deberá ser validada en la página WEB del Registro de la Propiedad, de acuerdo a lo que establece la Ley de Comercio Electrónico.

La solicitud de rectificación o supresión podrá realizarse dentro del plazo de 180 días a partir de la emisión del certificado.

Los gravámenes se han revisado hasta la fecha de petición, 8 am.

0180
cientocochenta

Responsable: DPAC

Revisión: DPAC

Documento firmado electrónicamente

DIRECCION DE CERTIFICACIONES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

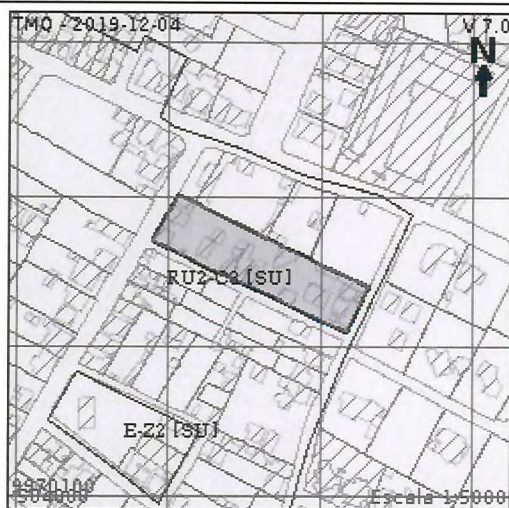
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



0179
dentro
sefenda
y puse

IRM - CONSULTA***INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1712295037
Nombre o razón social:	LEMA COLUMBA YOLANDA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	276852
Geo clave:	170110560078005111
Clave catastral anterior:	21309 11 004 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	2487.83 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	2487.83 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	4777.31 m2
Área gráfica:	4777.31 m2
Frente total:	210.11 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 477.73 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	CHILLOS
Parroquia:	CONOCOTO
Ciudad/Bloque/Sector:	S.JUAN ARMENIA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal los Chillos
Aplica a incremento de pisos:	

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE****VÍAS**

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	JORGE ICAZA	13	6.5 m al eje de la vía	E4
SIREC-Q	ADALBERTO ORTIZ QUIÑONEZ	6	3 m al eje de la vía	N12K
SIREC-Q	LUIS FELIPE BORJA	12	6 m al eje de la vía	E3

REGULACIONES**ZONIFICACIÓN**

Zona: C3 (C303-70)
Lote mínimo: 300 m²
Frente mínimo: 10 m
COS total: 210 %
COS en planta baja: 70 %

PISOS

Altura: 12 m
Número de pisos: 3

RETIROS

Frontal: 5 m
Lateral: 0 m
Posterior: 3 m
Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (C) Continua con retiro frontal

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

Factibilidad de servicios básicos: SI

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
-------------	------	----------------	------------	-------------

OBSERVACIONES

AFECTACIÓN PARCIAL Y VARIABLE POR REGULARIZACIÓN DE LA VÍA. SOLICITE REPLANTEO VIAL DE LA MISMA.

EL RADIO DE CURVATURA EN LA INTERSECCION DE LAS VIAS SERA DE 5.00M.

ZONA LOS CHILLOS - PARROQUIA CONOCOTO./

INFORME VALIDO PARA EL 100% DE LOS DERECHOS Y ACCIONES DEL PREDIO

NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m², que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.



INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA
SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA



Table with multiple columns and rows, containing data related to the Metropolitan Regulation Report. The text is mirrored and difficult to read.

Table with multiple columns and rows, containing data related to the Metropolitan Regulation Report. The text is mirrored and difficult to read.

Table with multiple columns and rows, containing data related to the Metropolitan Regulation Report. The text is mirrored and difficult to read.

Table with multiple columns and rows, containing data related to the Metropolitan Regulation Report. The text is mirrored and difficult to read.

Table with multiple columns and rows, containing data related to the Metropolitan Regulation Report. The text is mirrored and difficult to read.

Table with multiple columns and rows, containing data related to the Metropolitan Regulation Report. The text is mirrored and difficult to read.

Table with multiple columns and rows, containing data related to the Metropolitan Regulation Report. The text is mirrored and difficult to read.

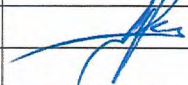
Table with multiple columns and rows, containing data related to the Metropolitan Regulation Report. The text is mirrored and difficult to read.

INFORME TÉCNICO

0178
ciento setenta y ocho

00143

COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE TERRITORIAL-

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE	27 / 04 / 17	
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:

1.1.- Mediante oficio No. UERB-1136-2015 de 21 de diciembre de 2015, suscrito por la Abg. Karina Subía, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial "Regula Tú Barrio", se remite el proyecto de Ordenanza para la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Juan de la Armenia", de la parroquia Conocoto, a favor de sus copropietarios.

1.2.- Luego de la emisión de los informes, técnicos y legal correspondientes, la Comisión de Uso de Suelo, en sesión extraordinaria de 07 de octubre de 2016, analizó el pedido formulado por la Abg. Karina Subía, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial "Regula Tú Barrio", sobre el cambio de zonificación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Juan de la Armenia", de la parroquia Conocoto; de lo cual la Comisión resolvió emitir dictamen favorable al referido pedido, dictamen contenido en el Informe de Comisión No. IC-2016-225.

1.3.- En sesión extraordinaria realizada el 02 de marzo de 2017, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió sobre el proyecto de Ordenanza para la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Juan de la Armenia", de la parroquia Conocoto a favor de sus copropietarios.

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

Mediante informe No. 011-UERB-OC-SOLT-2015 de 16 de diciembre de 2015, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Juan de la Armenia", de la parroquia Conocoto, el cual

SAP 12/11/17

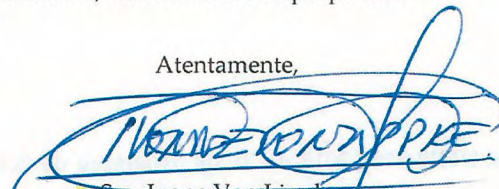
101

contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten la regularización del referido Asentamiento, el mismo que se adjunta al presente informe.

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 02 de marzo de 2017, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en el 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, artículo 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 para que reconozca y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Juan de la Armenia", de la parroquia Conocoto, a favor de sus copropietarios

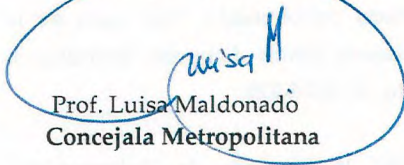
Atentamente,



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



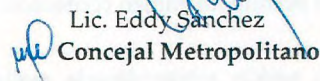
Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano



Prof. Luisa Maldonado
Concejala Metropolitana



Dra. Renata Moreno
Concejala Metropolitana



Lic. Eddy Sanchez
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Jaime Morán Paredes	Prosecretaría General	06/03/2017	
Revisado por:	Diego Cevallos Salgado	Secretaría General	06/03/2017	
Verificación votación:	Irene Lizano Poveda	Gestión de Comisiones	06/03/2017	

0177
ciento setenta
y siete

00130
CIENTO TREINTA
Y NUEVE

0140
ciento cuarenta

COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

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

1.- ANTECEDENTES:

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

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

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

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

"(...)

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

. (...)"

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

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

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

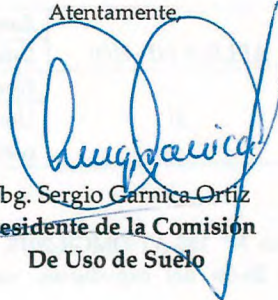
La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR expresa que es factible continuar con el proceso de regularización (...)."

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión extraordinaria realizada el 7 de octubre de 2016, acoge el criterio técnico, con fundamento en los artículos 57, letra x) y 326 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; las disposiciones transitorias quinta, sexta y décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Uso de Suelo; el artículo 31 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano asigne a los lotes fraccionados del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Juan de La Armenia", ubicado en la parroquia Conocoto, la zonificación D4 (D303-80), lote mínimo de 300m², (D) sobre la línea de fábrica, y cambie el uso de principal del suelo (R2) Residencial Mediana Densidad, se aprueba por excepción los lotes que no cumplen con el lote mínimo siendo estos los lotes números: 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11 y 13, de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. 011-UERB-OC-SOLT-2015 de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y de las recomendaciones de riesgo constantes en el oficio No. 165-AT-DMGR-2015 de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; dejando constancia que la responsabilidad por la estructura sismoresistente de las edificaciones presentes y futuras, así como la ejecución de las obras de mitigación serán de exclusiva responsabilidad de los moradores del barrio.

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

Atentamente



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

Msc. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitano

0176
ciento setenta y seis
00133
CIENTO TREINTA Y OCHO



0139
ciento treinta y nueve

Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano

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

Secretaría General del Concejo			
Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría	Fecha: 12-10-2016
Revisado por:	Arq. Gonzalo Montalvo	Asesor Técnico de la Secretaría	
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión	
Revisado por:	Abg. Diego Cevallos Salgado	Prosecretario del Concejo	

OTIUD

OTIUD

OTIUD



OTIUD

OTIUD	OTIUD	OTIUD
OTIUD	OTIUD	OTIUD
OTIUD	OTIUD	OTIUD
OTIUD	OTIUD	OTIUD

OTIUD

INFORME LEGAL

1/2017 (MAY)

Quito, 18 de noviembre de 2019

INFORME LEGAL



0175

ciento setenta y cinco

LINDEROS:

Norte: Lote número 20, que se adjudicó a Alejandro Alomoto.
Sur: Lote número 18, que se adjudicó a Carlos Masabanda.
Oriente: Camino público
Occidente: Camino de acceso al lote.
Superficie: 5.000,00 m²

PROPIETARIOS:

JOSÉ MANUEL LEMA CRIOLLO y MARIA ESTHER PAUCAR COLUMBA
JOSÉ AVELINO SANGOQUIZA CHASILUIZA y MARÍA ROSARIO VÁSQUEZ LAGLA
YOLANDA LEMA COLUMBA, divorciada
MARÍA LUISA LEMA CRIOLLO, casada
JOSÉ MANUEL LEMA CRIOLLO, casado
JOSÉ TORIBIO LEMA CRIOLLO, casado
JOSÉ SERGIO SUNTAXI LEMA, casado
LUIS PATRICIO LEMA, soltero

FORMAS DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES LEGALES:

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

José Fermín Lema Criollo	17,8%
María Luisa Lema Criollo	17,8%
José Manuel Lema Criollo	17,8%
Rafael Lema Criollo	17,8%
José Toribio Lema Criollo	17,8%
José Sergio Suntaxi Lema y Luis Patricio Lema	11 %

VENTAS POSTERIORES:

2. Mediante escritura de Compraventa celebrada el 28 de Enero del 2009, ante el Notario Dr. Mariela Pozo Acosta, inscrita el 19 de febrero del 2009, los cónyuges José Fermín Lema Criollo y María Isabel Masabanda Caiza vende a favor de los cónyuges José Avelino Sangoquiza Chasiluiza y María Rosario Vásquez Lagla el 8.9% de derechos y acciones del 17,8%, que les pertenece, fincados en el lote de terreno ubicado en la Parroquia de Conocoto del Cantón Quito.
3. Mediante escritura de Compraventa celebrada el 28 de enero del 2009, ante el Notario Dra. Mariela Pozo Acosta, inscrita el 16 de marzo del 2009, los cónyuges José Fermín Lema Criollo y María Isabel Masabanda Caiza vende a favor de los cónyuges José Manuel Lema Criollo y María Esther Paucar Columba el 8.9% de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la Parroquia de Conocoto del Cantón Quito.

0174
Ciento setenta
y cuatro



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

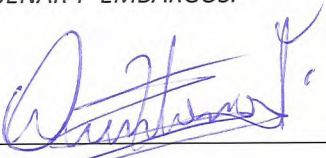
CONCLUSIONES:

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

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

OBSERVACIONES.-

Del análisis legal EN BASE AL CERTIFICADO DE GRAVAMENES N° 939633, de fecha 09 de Noviembre de 2019, **SE RATIFICA QUE LA CONDICIÓN LEGAL CONTENIDA EN EL INFORME SOLT N° 11-UERB-OC-SOLT-2015, NO HA SUFRIDO VARACIONES RESPECTO A LOS PROPIETARIOS, COPROPIETARIOS, FORMAS DE ADQUISICIÓN Y EN GRAVAMENES / OBSERVACIONES SE HACE CONSTAR QUE NO EXISTEN ANOTACIONES REGISTRALES DE HIPOTECAS, PROHIBICIONES DE ENAJENAR Y EMBARGOS.**


DR. FERNANDO QUINTANA
RESPONSABLE LEGAL

INFORMES DE RIESGOS

0173
ciento
setenta y tres

Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0858-OF

Quito, D.M., 28 de octubre de 2019

Asunto: Alcance y criterio de Informe de Riesgos a AHHYC "San Juan de la Armenia"

Señor Abogado
Paul Gabriel Muñoz Mera
Director de la Unidad Especial Regula Tu Barrio
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En respuesta al oficio No. UERB-935-2019 del 25 de julio de 2019 en el cual se adjunta el listado de priorización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados (AHHYC) y al oficio No. UERB-1006-2019 del 06 de agosto de 2019, en el mismo que se da a conocer el cronograma de priorización de regularización de barrios, el cual fue desarrollado y trabajado conjuntamente entre la Unidad Especial Regula Tu Barrio y esta Dependencia, donde se detalla el orden de ratificación o rectificación de los informes técnicos de calificación de riesgos.

Al respecto, me permito remitirle el criterio referente al Informe Técnico No.140 AT-DMGR-2017 el cual contiene la calificación de riesgo del asentamiento humano de hecho y consolidado "San Juan de la Armenia", ubicado en la parroquia Conocoto perteneciente a la administración zonal Los Chillos.

Considerando que la calificación del riesgo frente a movimientos en masa es aquella que debe ser considerada en los procesos de legalización o regularización de la tenencia de tierra, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC "San Juan de la Armenia" en general presenta un Riesgo Bajo, sin embargo se debe rectificar indicando que el nivel de riesgo es Mitigable, en tal virtud y con las observaciones realizadas, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos indica que todos los lotes del AHHYC "San Juan de la Armenia" tienen una calificación de **Riesgo Bajo Mitigable**.

Esta Dependencia solicita que las siguientes recomendaciones sean incluidas dentro de las disposiciones en el cuerpo de la Ordenanza de regularización de AHHYC:

- *Se recomienda que el asentamiento culmine las obras de alcantarillado con la finalidad de mitigar los procesos de erosión superficial.*
- *Se recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y*

Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0858-OF

Quito, D.M., 28 de octubre de 2019

el sistema constructivo de cada una vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente..

- *La Unidad Especial 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 sean conscientes de su exposición al Riesgo evaluado.*

Finalmente solicitarle que el articulado referente a la realización del estudio y cronograma de obras de mitigación no sea incluido en el cuerpo de la Ordenanza de regularización de AHHYC, debido a las condiciones de consolidación observadas en el asentamiento.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Edgar Hernán Luna Gonzalez

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Luis Gerardo Albán Coba	LGAC	SGSG-DMGR-AT	2019-10-28	
Aprobado por: Edgar Hernán Luna Gonzalez	EHLG	SGSG-DMGR	2019-10-28	

INFORME TÉCNICO
Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB
Fecha de inspección: 30/06/2017

1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

Coordenadas WGS 84/TM-QUITO	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 782451; Y: 9970238 Z: 2489 msnm aprox.	LOS CHILLOS	CONOCOTO	SAN JUAN DE LA ARMENIA

Dirección	Condición del barrio	Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Adalberto Ortiz y Jorge Icaza	Regular	OF. No. 770-UERB-2017	2017-076892
	Irregular		
	En proceso de regularización		
Datos del área evaluada	Propietario: Asentamiento humano de hecho y consolidado "SAN JUAN DE LA ARMENIA" Número Predial escritura 1: 276852 Clave catastral escritura 2: 2130911004		

2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA

Ítem	Descripción			
ÁREA	El barrio contiene 14 lotes, con un área total del terreno de 4.777,31 m ²			
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2016, el área de Uso Vigente es de 100% en Residencial Urbano 2 .			
RELIEVE	El barrio se localiza dentro de la Parroquia de Conocoto. El área evaluada está ubicada aproximadamente entre las cotas 2483 m.s.n.m. y los 2485 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal aproximada de 2 metros. El terreno presenta principalmente un tipo de pendiente: ladera ondulada con suave pendiente, con una inclinación que va desde el 2% a 12% o de 2,5 a 5,4 grados en su superficie.			
Número de Edificaciones	14 lotes cuentan con edificaciones.			
Tipos edificación: Casa/edificio de departamentos/Medagua (Construcción Informal)/Otro.	Dentro del área en análisis se observó construcciones con las siguientes características: <ul style="list-style-type: none"> • Edificaciones de una y dos plantas, las cuales están conformadas por un sistema de pórticos de hormigón armado (vigas y columnas), losa de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero (arena, cemento, agua). • Edificaciones de una planta conformadas por paredes de bloque trabado; la cubierta consta de correas de madera que sirven de apoyo para las planchas fibrocemento y zinc (edificaciones conocidas como media agua). • Existe una edificación de construcción mixta la cual está conformada por un sistema de pórticos de madera, mampostería de ladrillo fijada con morteros (arena, cemento, agua), la cubierta consta de vigas y correas que sirven para el apoyo de tejas fijadas con morteros (arena, cemento, agua). Se visualizó que las edificaciones no disponen de un diseño estructural, además son construidas sin supervisión técnica por lo que presentan varias patologías estructurales.			
Estado de la edificación	Muy bueno (%)	Bueno (%)	Regular (%)	Malo (%)
		40	50	10
Materiales predominantes de la edificación	Piso-entrepiso (sistema estructural)		Paredes	Cubierta
	Cimientos: Debido a que las edificaciones se encuentran construidas, el tipo de cimentación no se pudo identificar ya que se hallan bajo tierra Columnas-Vigas: hormigón armado. Madera Bloque trabado que funciona como un sistema de muro portante.		Mampostería de bloque y ladrillo.	Losa de hormigón armado. Planchas de fibrocemento, zinc y tejas Correas y vigas de madera.

Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda.				
Existencia servicios básicos (si/no)	Energía eléctrica	Agua potable	Alcantarillado sanitario	Alcantarillado Pluvial	Telefonía fija
	Si	Si	Si	Si	Si
Otro tipo de información física relevante	Las calles de acceso son regulares y buenas para el barrio San Juan de la Armenia, ya que se encuentran adoquinadas. Además se observa que poseen obras para el manejo de aguas servidas y de escorrentía.				

3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS
3.1 Listado de eventos

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2016 no se han registrado casos dentro de un diámetro de un 1Km del asentamiento humano San Juan de la Armenia

4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

	Movimiento en Masa	Sismicidad	Volcánica	Incendios Forestales
	X	X	X	X
Tipo	Deslizamientos	Aceleración máxima del suelo	Caída de ceniza	Incendios
	Moderada	Baja a Moderada	Moderada	Baja

4.1 Amenazas Geológicas

4.1.1 Descripción de la amenaza por movimientos en masa

Existen parámetros básicos que condicionan a un terreno para generar su inestabilidad: litología (tipo de suelos y rocas), pendiente y humedad del suelo; y adicionalmente, hay 2 factores principales que pueden desencadenar o detonar posibles deslizamientos: lluvias intensas y sismos.

Según la cobertura disponible en la DMGR, el sector barrial evaluado se ubica sobre una zona que presenta un solo valor de susceptibilidad de movimientos en masa es: **Bajo (100%)**. Así mismo, la estabilidad geomorfológica que presenta es **Favorable**; de acuerdo a lo cartografiado hasta el momento en esta zona del DMQ.

La litología dominante en el sector corresponde a Cangahua que han sido depositados sobre la topografía preexistente de materiales volcánicos. Estos materiales en condiciones secas son muy buenos desde el punto de vista geológico geotécnico, pero en condiciones saturadas son muy malos y generan fenómenos de inestabilidad de terrenos superficiales que destruyen viviendas de construcción precarias, artesanales y servicios básicos. Todo este material se encuentra medianamente compactado y cubierto por una capa vegetal de color negruzco.

Factores agravantes/atenuantes

	Altura del talud	Inclinación de ladera-talud	Longitud de pendiente	Estado del Talud	Tipo de Caudal	Estabilidad	Agua / Suelo
1	0-5	X < de 30°	X < 10 m	No fisurado	X Seco	Estable	X No/Seco
2	5-10	de 30° a 45°	10-50 m	X Regular	Ocasional	Poco estable	Humedecido
3	10-20	de 45° a 60°	50-100 m	Escombros	Permanente	Inestable	Afloramiento
4	>20-30	de 60° a 90°	>100 m	Fisurado	Crecido	Crítico	Si/Saturado

En la actualidad:

- Litología: Material Cangagua y depósitos laharríficos
- Cobertura de suelo: Matorral Húmedo Montano de los Andes Norte y Centro
- Uso del suelo: Residencial T.
- Drenajes: por los sistemas implementados en el barrio San Juan de la Armenia, se observa por el trazo y corte del terreno y de las vías, drenajes por sumideros que recorren a favor de la pequeña pendiente.

4.1.2 Descripción de la amenaza por sismos

El territorio del DMQ está expuesto a los efectos negativos de terremotos que pueden ser originados en distintas fuentes sísmicas como la zona de subducción frente a la margen costera y fallas geológicas corticales al interior del territorio continental de Ecuador. Debido a su proximidad, el Sistema de Fallas Inversas de Quito (SFIQ) es considerado como la fuente sísmica de mayor peligrosidad para el DMQ. Este sistema de fallas se prolonga aproximadamente 60 km de longitud, en sentido Norte-Sur, desde San Antonio de Pichincha hasta Tambillo, con un buzamiento promedio de 55° hacia el Occidente.

Investigaciones recientes sobre tectonismo activo y evaluación de la amenaza sísmica probabilística en Quito (Alvarado et al., 2014; Beauval et al., 2014) han proporcionado datos importantes que deben ser considerados para la evaluación del riesgo sísmico en la ciudad. Acorde con estas investigaciones, el sistema de fallas se divide en cinco segmentos importantes, los cuales podrían generar sismos de magnitudes máximas potenciales entre 5,9 a 6,4 de manera individual (escenario más probable), pero también existe la posibilidad de una ruptura simultánea de todos los segmentos lo que provocaría un sismo potencial de magnitud 7,1 (escenario poco probable). Otra información importante consiste en la determinación de valores promedio de aceleración máxima del terreno para el DMQ alrededor de 400 cm/s² (0,4g; valores en roca) para sismos que tengan un período de retorno de 475 años (probabilidad del 10% de exceder un valor de aceleración del suelo al menos una vez en los próximos 50 años); sin embargo, en estas investigaciones no se consideraron los posibles efectos de sitio en zonas con suelos blandos (suelos arenosos poco consolidados, suelos orgánicos, depósitos aluviales, rellenos de quebradas) donde las ondas sísmicas incrementarían su amplitud y por tanto se esperarían mayores niveles de daños.

4.1.3 Descripción de la amenaza volcánica

Para analizar esta amenaza se enfocara el análisis de los principales centros volcánicos cercanos a la zona de estudio y que son considerados geológicamente activos, los mismos en un eventual escenario de erupción podrían llegar a causar daños directos al sector evaluado.

Volcán Cotopaxi

Su cráter está ubicado a 42 km al Sur del DMQ (Parroquia Alangasí) y su cumbre alcanza los 5897 metros sobre el nivel del mar. Se trata de un estrato-volcán de composición magmática andesítica, lo que quiere decir que sus erupciones son explosivas. Desde la llegada de los conquistadores españoles en 1532 han ocurrido cinco ciclos eruptivos importantes en 1532-1534, 1742-1744, 1766-1768, 1854-1855 y

1877-1880; sin embargo, la reactivación acaecida en agosto de 2015 podría ser el inicio de un nuevo ciclo eruptivo.

Los fenómenos volcánicos de mayor amenaza para el DMQ son los flujos de lodo y escombros (lahares) y la caída de piroclastos (ceniza o lapilli), los cuales afectarían directamente a una parte del Valle de los Chillos en el primer caso, y a todo el territorio del DMQ en el segundo caso, siempre que se manifieste un escenario eruptivo cuyo Índice de Explosividad Volcánica (VEI, por sus siglas en inglés) sea mayor o igual a un nivel 3 y que la nube de ceniza sea transportada por flujos de viento hacia nuestro territorio. En lo que respecta a la zona de amenaza en caso de lahares, la cuenca hidrográfica del río Pita y posteriormente del río San Pedro serían las principales rutas de transporte del material volcánico que descienda desde el volcán.

Para el caso específico del Asentamiento denominado San Juan de la Armenia, debido a su ubicación, el único fenómeno volcánico del Cotopaxi que podría generar algún nivel de afectación es la caída de piroclastos, lo cual dependería de la magnitud de la erupción, la altura que alcance la columna eruptiva y de la dirección y velocidad del viento predominante en dicha altura, lo cual podría generar la acumulación de pocos milímetros de ceniza en esta zona.

Volcán Guagua Pichincha

El volcán Guagua Pichincha forma parte del denominado Complejo Volcánico Pichincha. El cráter del Guagua Pichincha está localizado a aproximadamente 13 km al Occidente del límite urbano del DMQ. Este volcán es uno de los más activos del país, puesto que desde la época colonial ha experimentado varios ciclos eruptivos, afectando a los habitantes de Quito en múltiples ocasiones (1566, 1575, 1582, 1660, 1843, 1868, 1999) con fenómenos como caídas de piroclastos y lahares secundarios. Además, hacia el lado occidental del volcán (cuenca del río Cinto) han descendido importantes flujos piroclásticos y lahares primarios asociados a estas erupciones.

No obstante, el volcán Guagua Pichincha ha experimentado erupciones con índices de explosividad que han variado entre niveles 1 a 5 en los últimos 2.000 años (Robin et al., 2008), por lo que representa una amenaza importante para el DMQ, principalmente por fenómenos como fuertes caídas de ceniza y lahares secundarios.

El fenómeno volcánico que podría afectar de manera general a la Parroquia Conocoto y al DMQ durante una erupción importante de este volcán es la caída de piroclastos. El nivel de afectación ante este fenómeno dependería de la magnitud de la erupción, la altura que alcance la columna eruptiva y de la dirección y velocidad del viento predominante en dicha altura, lo cual podría generar la acumulación de ceniza desde algunos milímetros hasta pocos centímetros.

Es importante mencionar que existen otros volcanes alejados del DMQ que ya causaron afectaciones por caída de ceniza en años recientes (Reventador, Noviembre de 2002); pero también hay otros volcanes que podrían reactivarse en algún momento como Cayambe o Antisana, entre los más importantes, y que también afectarían a nuestro territorio.

4.1.4 Factores agravantes/atenuantes

Las viviendas que conforman el barrio en estudio no fueron construidas tomando en cuenta parámetros de sismo-resistencia estructural, ni la carga portante del suelo. Ambos factores son muy importantes para reducir posibles daños asociados a amenazas sísmicas y por inestabilidad de terrenos. Así la resistencia sísmica en el sector no está garantizada.

Distancia del borde de quebrada	N/A
Pendiente	valor de pendiente - de 2% a 12% o de 2,5 a 5,4 grados;
Profundidad de Quebrada	N/A
Cima de colina/loma	-Ladera ondulada con suave pendiente,
Relleno de Quebrada	N/A

0170
ciento setenta

5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

5.1 Elementos expuestos

Se manifiesta como elementos expuestos las edificaciones construidas en cada lote, 14 lotes están con edificaciones y los servicios básicos existentes en el área de estudio, según el levantamiento planimétrico elaborado por la UERB y se comprobó con la visita de campo. Y respecto a la amenaza sísmica, todo el sector estaría expuesto a los efectos negativos de un posible evento sísmico, sobre todo si su epicentro se produce en el valle de los Chilllos del DMQ.

Análisis que se expresa debido a que el relieve del terreno presenta una ladera ondulada con suave pendiente. Esto conlleva a que la susceptibilidad del terreno a generar procesos de inestabilidad y movimientos en masa (deslizamientos) sea **Bajo** en todo el terreno.

5.2 Vulnerabilidad Física

Edificación: De acuerdo a la observación de campo, alrededor del 60% de las construcciones presentan una **Vulnerabilidad Media** por estar construidas artesanalmente y aparentemente sin normas técnicas.

Sistema Vial: La red vial que conduce al área en estudio es regular y buena, ya que la mayoría de vías o accesos de entrada son de asfalto y adoquín, además poseen obras adecuadas para el manejo de agua lluvia y de escorrentía, lo que determina una **Vulnerabilidad Media y baja** en temporada de lluvias.

5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

El AHHYC a regularizar el "Barrio San Juan de la Armenia" que se encuentra dentro de la Parroquia de Conocoto. Durante la visita técnica se pudo observar que la población es de bajos y medios recursos económicos y al momento cuentan con los servicios básicos descritos. También se manifiesta que poseen transporte urbano directo. El área total del terreno es de 4.777,31 m², incluyendo las 14 edificaciones, lo que determina una consolidación del 100%.

6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Barrio San Juan de la Armenia" de la Parroquia de Conocoto, considerando los elementos expuestos,

viviendas construidas hasta la actualidad con elementos estructurales artesanales, condiciones socioeconómicas, la pendiente del terreno, susceptibilidad por fenómenos de inestabilidad de terrenos. Se manifiesta que presenta un **Riesgo Bajo** frente a movimientos de remoción en masa.

Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC "Barrio San Juan de la Armenia" de la Parroquia de Conocoto, presenta un nivel de riesgo **Moderado** por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen la NEC y se consideran viviendas con vulnerabilidad.

Adicionalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC "Barrio San Juan de la Armenia" de la Parroquia de Conocoto, presenta un nivel de riesgo **Moderado** por la probable caída de piroclastos (ceniza y lapilli) de los volcanes descritos.

La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR se expresa que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC. Ya que siguiendo las recomendaciones que se describen contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

Ante la calificación del riesgo anteriormente detallado para el sector denominado AHHYC "Barrio San Juan de la Armenia" de la Parroquia de Conocoto, La DMGR manifiesta que los propietarios después de la regularización de los terrenos deberán realizar un análisis estructural de las edificaciones existentes y para sus proyectos constructivos. Respecto a los gastos que representen los análisis serán solventados en su totalidad por la comunidad solicitante.

El Riesgo es Mitigable cuando se pueden implementar medidas estructurales y no estructurales para reducir el riesgo actual, y consecuente impacto adverso de amenazas naturales, antrópicas, tecnológicas y de degradación ambiental.

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

NORMATIVA VIGENTE:

La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que la calificación realizada en el transcurso de 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 consolidación futura.

0169
ciento
sesenta y
nueve

- Tomar en cuenta el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone:
Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:
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.
- También considerar el Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: "La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópicos que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial**".
- En el proyecto 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) la Ordenanza Nº127 del 25 de julio del 2016 y *Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.* (Ordenanza Metropolitana Nº447, ordenanza Nº041 y su modificatoria Nº0127 y ordenanza Nº172 y su Reformatoria Nº.432)
- 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, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.

PARA LAS CONSTRUCCIONES:

- Después de la regularización de AHHYC en 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 Civil con experiencia en Estructuras), para que se realice un estudio estructural y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural o un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.

- Establecer el seguimiento adecuado para que se cumpla la normativa vigente con información y control coherente, con capacidad legal, administrativa y técnica, definidas en la Ordenanza 147 y para cumplir con la planificación urbana, a fin de obtener la más eficiente integración de los servicios. En caso que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, la Administración zonal Los Chillos que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente.

PARA LOS SUELOS O TERRENOS:

- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, y su *Anexo: Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sub numeral 1.3 RIESGOS*.
- Posterior a la regularización del AHHYC y con trazado vial aprobado la EPMAPS podrá culminar el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo por ser una zona que presenta una pequeña inclinación, de esta forma mejorar las condiciones de vida de la población mediante los servicios descritos. Acciones que restringirán la erosión del suelo en época de lluvia ya que esta recorre a favor de la pendiente generando infiltración al terreno.
- La calificación de la condición del riesgo puede mejorar si se realizan una apropiada conducción de las aguas superficiales, que es lo que puede causar algún inconveniente a futuro como hundimientos, asentamientos diferenciales a las edificaciones y como se pudo evidenciar en la inspección de campo se debe tener especial consideración con las pocas edificaciones construidas en mampostería de bloque trabado.
- En los predios en los todavía no se ha construido totalmente y según lo permita el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) 2016 deberán respetar los parámetros de zonificación asignados. En el caso de que el propietario del predio afectado por esta zonificación, tenga que construir obras de mitigación, o el cerramiento de su terreno, deberá solicitar la autorización a la Administración Zonal de Los Chillos.
- La Unidad Especial 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 sean conscientes de su exposición al Riesgo evaluado.

0146 ciento cuarenta y seis

145
ciento cuarenta y cinco

Nº.140 AT-DMGR-2017

8 SOPORTES Y ANEXOS

8.1 Respaldo fotográfico

8.1.1 Entrada del barrio "Barrio San Juan de la Armenia".



0168

ciento sesenta y ocho

8.1.2 Materiales de las edificaciones construidas alrededor del área en estudio.



8.1.3 Corte de terreno y servicios básicos para el manejo de agua de escorrentía.



8.1.4. Pendiente del sector y uso del suelo.



8.2 Base Cartográfica y Mapas Temáticos

8.2.1 Ubicación

AHHYC SAN JUAN D ELA ARMENIA 2 - PARROQUIA CONOCOTO - ADMINISTRACIÓN LOS CHILLOS



8.2.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa

AHHYC SAN JUAN D ELA ARMENIA 2 - PARROQUIA CONOCOTO - ADMINISTRACIÓN LOS CHILLOS



144
ciento cuarenta
y cuatro

0145
ciento
cuarenta y
cinco

0167

ciento
sesenta y
siete

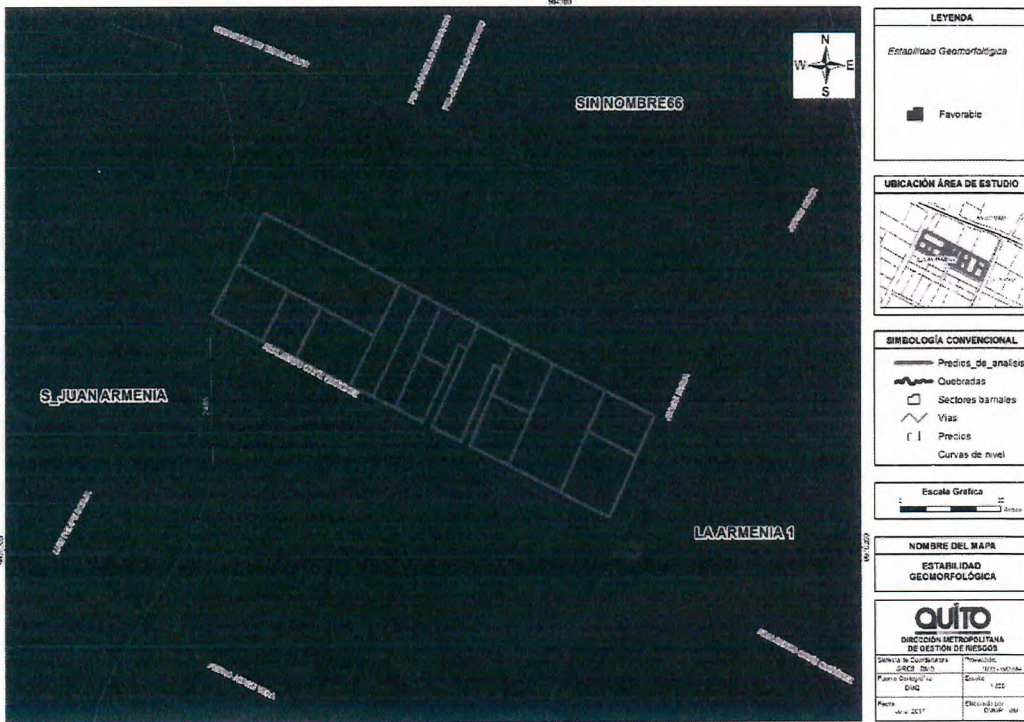
8.2.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo

AHHYC SAN JUAN D ELA ARMENIA 2 - PARROQUIA CONOCOTO - ADMINISTRACIÓN LOS CHILLOS



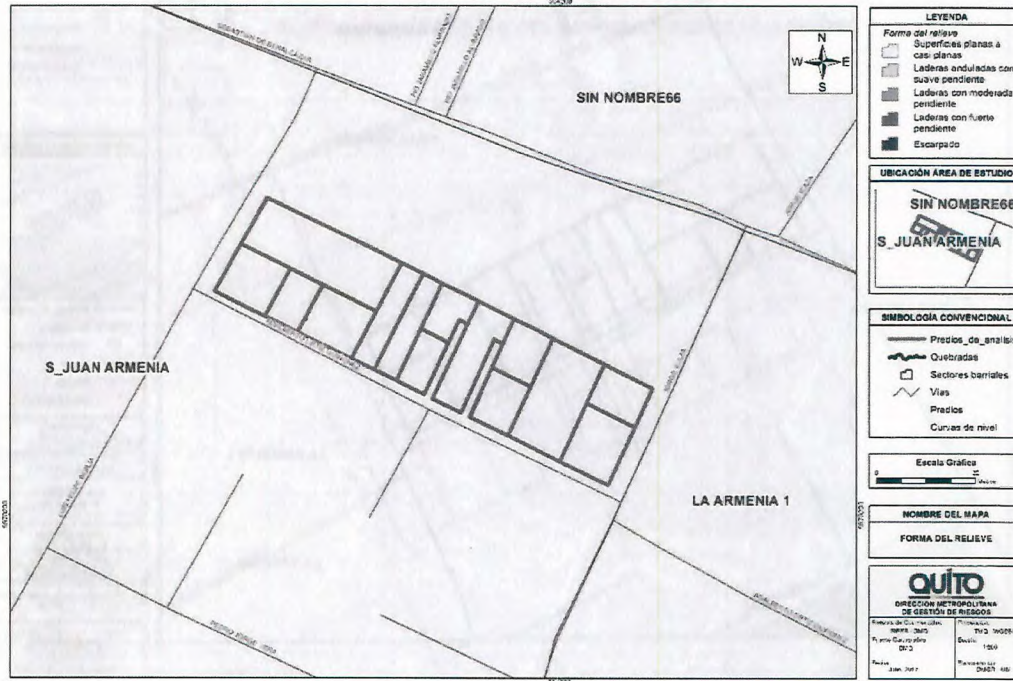
8.2.4 Estabilidad Geomorfológica

AHHYC SAN JUAN D ELA ARMENIA 2 - PARROQUIA CONOCOTO - ADMINISTRACIÓN LOS CHILLOS



8.2.5 Pendientes

AHHYC SAN JUAN D ELA ARMENIA 2 - PARROQUIA CONOCOTO - ADMINISTRACIÓN LOS CHILLOS



9 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Tglo. Hernán Suarez	Técnico Gestión de Riesgos DMGR	Análisis Socio -Económico	30/06/2017	
Arq. Fabián Valencia	Arquitecto DMGR	Soporte en la elaboración y actualización	10/07/2017	
Ing. Irwin Álvarez	Ing. Estructural DMGR	Análisis Visual de Estructuras/Edificaciones	17/07/2017	
Ing. Marco Manobanda	Ing. Gestión de Riesgos DMGR	Inspección Técnica; Elaboración de Mapas Elaboración del Informe	30/06/2017 20/07/2017	
Cnel. Dennis Suarez F.	Director DMGR	Aprobación del Informe	31/07/2017	