

0127

ciento veinte  
y siete

CIENTO VEINTE Y SEIS

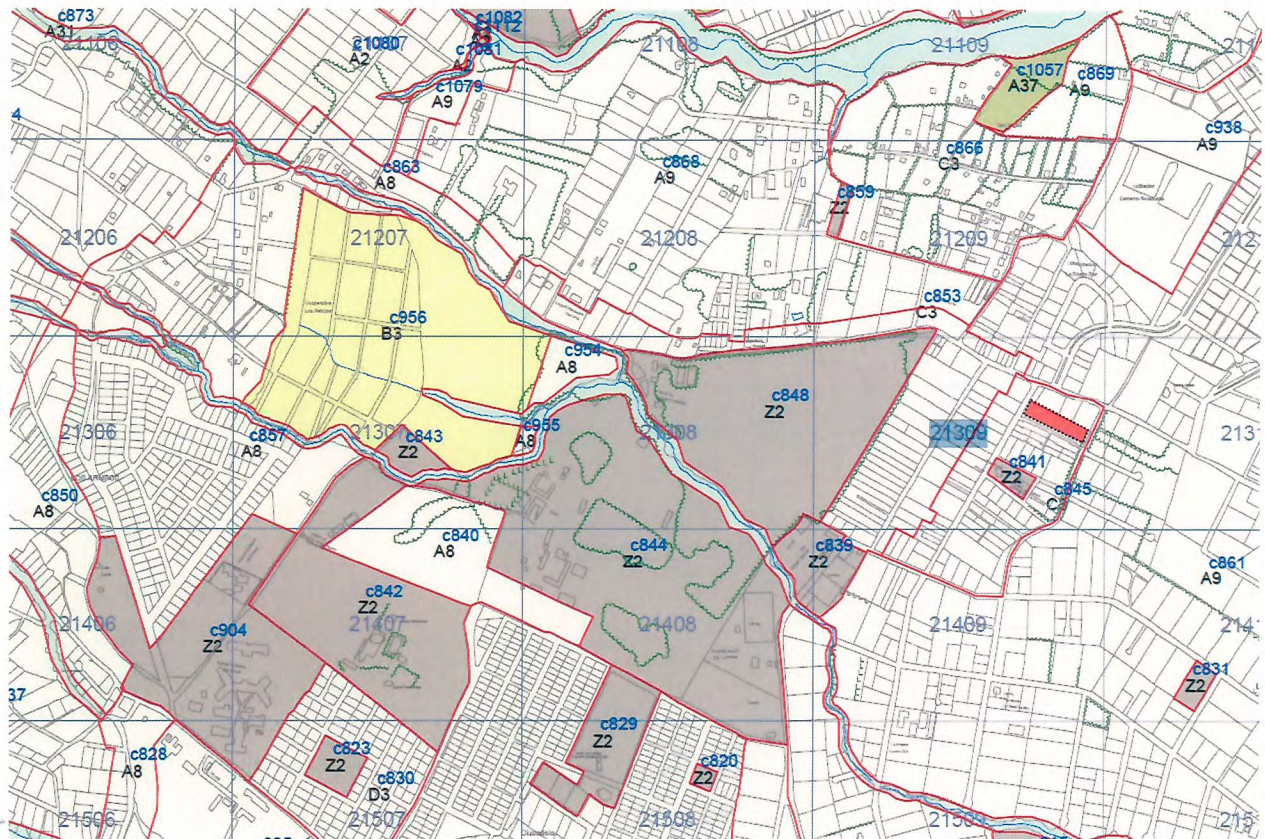
126

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

**EXPEDIENTE Nº 100 ZCH**

**INFORME Nº. 011-UERB-OC-SOLT-2015**

**UBICACIÓN:**



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

Parroquia: CONOCOTO

Barrio/Sector: SAN JUAN DE LA ARMENIA

Administración Municipal: LOS CHILLOS

**Uso de Suelo Principal**

Agrícola Residencial	Multiple	Residencial 1
Area de Promoción	Patrimonial	Residencial 1A
Equipamiento	Protección Ecológica	Residencial 2
Industrial 2	Protección Baeterio	Residencial 3
Industrial 3	RNNR	
Industrial 4	RNR	

*[Handwritten signature]*



0126  
ciento veinte  
y seis

CIENTO VEINTE Y CINCO  
125

## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

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

El Asentamiento cuenta con todos los servicios básicos y aunque no cuentan con un espacio para el área verde, se ubican en la parte más consolidada del sector y cercano al Parque Metropolitano de la Armenia.

Los habitantes del Asentamiento han conformado una organización social AD-HOC y por parte de la UERB-OC, se recomienda que el asentamiento sea considerado de interés social, en función de que la mayoría de los moradores son de escasos recursos económicos, en su gran mayoría tienen pequeños negocios propios, tiendas de barrio, mecánicas, etc. Los moradores manifiestan que un 60% de ellos no tienen estabilidad laboral, y solo el 50% de ellos logran satisfacer la canasta básica; si bien han logrado conseguir todos los servicios básicos y de infraestructura gracias a su gestión, no han podido contar con una seguridad jurídica sobre la propiedad de sus lotes, que permita mejorar la calidad de vida del sector.

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

## INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>ASENTAMIENTO DENOMINADO:</b>	SAN JUAN DE LA ARMENIA
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	JOSÉ MANUEL LEMA CRIOLLO
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	33 AÑOS
<b>Nº DE POSESIONARIOS:</b>	14
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	<sup>50</sup> 64 PERSONAS
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio s/n 25 de noviembre del 2015, de la directiva del asentamiento</li><li>• Listado de copropietarios diciembre 2015.</li></ul>





0125  
ciento veinte  
y cinco

# 00104

CIENTO VEINTE Y CUATRO

## INFORME LEGAL

### ANTECEDENTES LEGALES:

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

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

### LINDEROS:

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

### VENTAS POSTERIORES:

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

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

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



0124  
ciento veinte  
y cuatro

CIENTO VEINTE Y TRES

00103

**CONCLUSIONES:**

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

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

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

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

**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 ✓
<b>TOTAL</b>			<b>100%</b>

**INFORME TÉCNICO**

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

123





0123  
ciento veinte  
y tres

CIENTO VEINTE Y DOS  
0122

<b>Cambio de Zonificación:</b>	<b>APLICA (SI – NO)</b>		<b>Zonificación:</b>				<b>D4(D303-80)</b>	
	<b>SI</b>		<b>Lote mínimo:</b>		<b>300 m2</b>			
			<b>Formas de Ocupación:</b>		<b>(D) Sobre Línea de Fábrica</b>			
			<b>Uso principal del suelo:</b>		<b>(R2) Residencia Mediana Densidad</b>			
<b>Número de lotes</b>	14							
<b>Consolidación:</b>	100%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.00%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	80%	Alcantarillado	80%	Electricidad	80%
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	PASAJE ADALBERTO ORTIZ (Pública)		6.00m		PASAJE S/N		3.00m	
	CALLE JORGE ICAZA(Público)		13.00m		PASAJE S/N		3.00m	
	CALLE LUIS FELIPE BORJA (publica)		12.00m					
<b>Área Útil de Lotes</b>	4.573,49		m2.		95,734%			
<b>Área de Vías y Pasajes.</b>	153,41				3,211%			
<b>Área Afectación Vial</b>	50,41		m2.		1,055%			
<b>Área bruta del terreno(Área Total)</b>	4.777,31		m2.		100.00 %			

**Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:**

	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
EXCEPCIONES	3 ✓	199,52 ✓
	5 ✓	267,08 ✓
	6 ✓	250,97 ✓
	7 ✓	182,10 ✓
	8 ✓	177,41 ✓
	10 ✓	231,24 ✓
	11 ✓	234,18 ✓
	13 ✓	232,95 ✓

*[Handwritten signatures and initials]*



0122

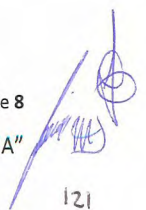
ciento veinte  
y dos

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

### CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- El informe No.165-AT-DMGR-2015, fecha 04 de Diciembre del 2015, emitido por la Dirección Metropolitana de gestión de Riesgo establece que :
  - ✓ *"La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica del AHHYC "Barrio San Juan de la Armenia" de la Parroquia de Conocoto, considerando los elementos expuestos, viviendas construidas hasta la actualidad con elementos estructurales artesanales, condiciones socioeconómicas, la pendiente del terreno, susceptibilidad por fenómenos de inestabilidad de terrenos: Se manifiesta que presenta un **Riesgo Bajo** en su totalidad.*

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





0121  
ciento veinte  
y uno

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

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



0120  
ciento veinte

CIENTO DIECINUEVE

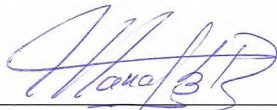
que al contacto con el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento.”

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


### SOLICITUD:

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

Atentamente,



LCDA. MARÍA JOSÉ CRUZ  
**Delegada de la Dirección UERB –  
Oficina Central**

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