



ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Cristales del Valle surge a raíz de una subdivisión realizada en el año de 1998, de la cual 5 lotes generaron ventas en derechos y acciones, consolidando al asentamiento en 76,19% en función de los copropietarios/as del predio, creando la necesidad de ampliar los servicios básicos a los nuevos lotes existentes; aunque no tienen un espacio para el área verde, se encuentran aledaños al área verde del barrio Senderos del Valle.

Una vez realizado la inspección de campo el 8 de junio de 2016 al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Cristales del Valle, la UERB-OC determinó que el asentamiento tiene que ser considerado de interés social, en función de que la mayoría de los moradores que se asentaron en el territorio son de escasos recursos económicos, razón por lo cual no han podido acceder a una vivienda que cuente con las condiciones apropiadas de habitabilidad, además de una escritura individual que les otorgue una seguridad jurídica.

En lo que respecta a los servicios básicos, los lotes internos del asentamiento cuentan con agua potable, la luz la obtienen de un solo medidor en función del macrolote existente, las vías no están culminadas en su totalidad y los lotes se conectan al alcantarillado de la vía principal.

Las personas del asentamiento ante la dificultad de poder obtener sus escrituras individuales durante 18 años han conformado una organización AD-HOC, con el objetivo de poder obtener la seguridad jurídica de los lotes y culminar con los servicios básicos.

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

ASENTAMIENTO DENOMINADO:	Cristales del Valle
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Comité Pro Mejoras
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	Lcda. Rocio Masabanda
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	18 años
CONSOLIDACION:	76.19%
Nº DE LOTES:	21
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	84
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> • Resolución No. 0166-15 Aprueba los Estatutos del Comité Pro - Mejoras del Barrio Cristales del Valle, de fecha 15 de septiembre del 2015. • El MIDUVI mediante Oficio No. 0000128 PLI-CGJ-MIDUVI-2015-OS-JRD de fecha 17 de marzo del 2015 del, informa sobre la Inscripción y Registro de la Directiva para el periodo 2014-2016. • Listado de Copropietarios de fecha 13 de febrero del 2015 emitido por el asentamiento.

INFORME LEGAL

LOTE DE TERRENO NUMERO SEIS

PARROQUIA: CONOCOTO

ANTECEDENTES.-

a) **ADJUDICACION IERAC**
 Mediante Providencia de adjudicación 90000399, realizada por el IERAC, el 17 de julio de 1990, inscrita en el Registro de la Propiedad el 6 de Septiembre de 1990, se adjudicó en favor de JOSÉ MANUEL PILLAJO FERNANDEZ, un lote de terreno No. 6, de 24.437 m² ubicado en la parroquia Conocoto.

b) VENTA DE DERECHOS Y ACCIONES

Mediante escritura de compra venta, celebrada el 20 de enero de 1997, ante el Notario del Cantón Rumiñahui, Dr. Eduardo Echeverría, inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de febrero de 1997, los cónyuges José Manuel Pillajo Fernández y María Rosario Morales Caiza, Venden a favor de ALBERTO PATRICIO MOROCHO BELTRAN Y MARIANA ROSARIO ROSALES TUQUERES, el 3.273% de derechos y acciones en el lote 6.

- c) Mediante la autorización Municipal Número ZV-AD283 del 14-Oct-1998, protocolizado el 24 de julio del 2007, ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito, se fraccionó el predio en Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de diferentes medidas, inscrita el 21 de agosto de 2007.

LOTE CUATRO

LINDEROS.-

NORTE.- con lote uno, en 15m. ✓

SUR.- calle pública, en 15m. ✓

ESTE.- con pasaje de acceso, en 42m. ✓

OESTE.- con lote tres, en 42 metros ✓

PROPIETARIOS:

1. MARIA CECILIA PILLAJO MASABANDA ✓
2. FANNY GRACIELA ARTOS PAREDES ✓
MARIA ELENA VILLALTA MONTAÑO ✓

FORMAS DE ADQUISICION DEL LOTE CUATRO.-

1. Mediante escritura de compra venta, celebrada el 23 de febrero de 2011, ante el Notario Cuarto Encargado del Cantón Quito, Dr. Líder Moreta, inscrita en el Registro de la Propiedad 3 de marzo de 2011, los cónyuges José Manuel Pillajo Fernández y María Rosario Morales Caiza; y los cónyuges Alberto Patricio Morocho Beltrán y Mariana Rosario Rosales Tuqueres, venden a favor de MARIA CECILIA PILLAJO MASABANDA, divorciada, de la siguiente manera los cónyuges José Manuel Pillajo Fernández y María Rosario Morales Caiza venden el 46.727%; y los cónyuges Alberto Patricio Morocho Beltrán y Mariana Rosario Rosales Tuqueres venden el 3.273% de los derechos y acciones, es decir que se vende el 50% de derechos y acciones del Lote No. CUATRO, con una superficie de 630mt².
2. Mediante escritura de compra venta, celebrada el 8 de abril de 2013, ante el Notario Noveno del Cantón Quito Encargado, Dr. Juan Villacís, inscrita en el Registro de la Propiedad el 19 de junio de 2013, Luis Heriberto Pillajo Masabanda, soltero, vende a favor de FANNY GRACIELA ARTOS PAREDES, divorciada, el 25% DDyAA y a MARIA ELENA VILLALTA MONTAÑO, soltera, el 25% DDyAA, TOTAL 50% de derechos y acciones del Lote No.

CUATRO, con una superficie de 630mt2.

CERTIFICADOS DE GRAVAMENES LOTE CUATRO			
No.	PROPIETARIO	CERTIFICADO	FECHA
1	MARIA CECILIA PILLAJO MASABANDA	C110200862001	23/06/2016
2	FANNY GRACIELA ARTOS PAREDES		
3	MARIA ELENA VILLALTA MONTAÑO		

LOTE SEIS

LINDEROS.-

NORTE.- con lote cinco, en 54m. ✓

SUR.- en parte con lote siete en 27m, y otra parte con lote 8 en 27m. ✓

ESTE.- con lote ocho en 18.50m. ✓

OESTE.- con pasaje A en 18.50m. ✓

Superficie 999m2

PROPIETARIOS:

1. VICTOR HUGO PROAÑO CAYO Y MARTHA FRANCISCA DEFAZ ✓
ERNESTO CAMILO LUCERO MASABANDA ✓
JOSUE DARIO LUCERO MASABANDA ✓
2. LORGIA MARLENE SANCHEZ, *divorciada Soltera*
3. VICTOR EMILIO AGUINSACA BURI ✓
4. WILSON GERMAN LUCERO MELENDRES. ✓

FORMAS DE ADQUISICION

1. Mediante escritura de compra venta, celebrada el 3 de agosto de 2000, ante el Notario Décimo Sexto del Cantón, Dr. Gonzalo Román, inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de octubre de 2000, los cónyuges José Manuel Pillajo Fernández, María Rosario Morales Caiza; y Patricio Morocho Beltrán y Mariana Rosario Rosales Tuqueres, casados entre sí; venden el lote seis, distribuido de la siguiente manera, a favor de VÍCTOR HUGO PROAÑO CAYO Y MARTHA FRANCISCA DEFAZ, el 25.02%; a los menores de edad ERNESTO CAMILO LUCERO MASABANDA Y JOSUE DARIO LUCERO MASABANDA, representados por sus padres Wilson German Lucero Melendres y Rocío del Pilar Mazabanda, el 14.01%; a CÉSAR ELADIO LUCERO MELENDRES Y EMMA TERESA ALBAN el 25.02%; y a HENRY AUGUSTO BENÍTEZ Y PATRICIA DEL CONSUELO LUCERO ALBAN, el 35.94% de derechos y acciones fincados en el Lote No. CUATRO, con una superficie de 999m2.

2. Mediante escritura de compra venta, celebrada el 9 de julio de 2010, ante el Notario Décimo Séptimo del Cantón Quito, Dr. Remigio Poveda, inscrito de la Propiedad el 12 de agosto de 2010, los cónyuges Cesar Eladio Lucero Melendres y Emma Teresa Alban venden a favor de LORGIA MARLENE SANCHEZ, soltera, EL 12.82% DDyAA del Lote No. SEIS, ubicado en Conocoto.
3. Mediante escritura de compra venta, celebrada el 4 de julio de 2003, ante el Notario Décimo Séptimo del Cantón, Dr. Remigio Poveda, inscrita en el Registro de la Propiedad el 9 de julio de 2003, Henri Augusto Benítez y Patricia del Consuelo Lucero Alban, casados, venden a favor de VICTOR EMILIO AGUINSACA BURI, casado, estipulado a su favor por Miguel Ángel Aguinsaca Buri, casado, el 35.94% de derechos y acciones del Lote No. SEIS, ubicado en Conocoto.
4. Mediante escritura de compra venta, celebrada el 06 de mayo de 2016, ante el Notario Sexagésimo Primero del cantón Quito, Dr. Eduardo Aguilar, inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de mayo de 2016, Nelcia María Melendres Barragán, viuda, vende a favor de WILSON GERMAN LUCERO MELENDRES, casado con ROCIO DEL PILAR MASABANDA, el (48.8%) del 25.02%, equivalentes al 12.20% DDyAA fincados en el LOTE SEIS, con una superficie de 999mt2;

CERTIFICADOS DE GRAVAMENES			
LOTE SEIS			
No.	PROPIETARIO	CERTIFICADO	FECHA
1	VICTOR HUGO PROAÑO CAYO Y MARTHA FRANCISCA DEFAZ	C1302050785001	06/06/2016
2	ERENESTO CAMILO LUCERO MASABANDA		
3	JOSUE DARIO LUCERO MASABANDA		
4	LORGIA MARLENE SANCHEZ, divorciada		
5	VICTOR EMILIO AGUINSACA BURI		
6	WILSON GERMAN LUCERO MELENDRES		

LOTE SIETE

LINDEROS.-
 NORTE.- con lote seis, en 27m. ✓
 SUR.- Calle sin nombre en 27m ✓
 ESTE.- con lote ocho en 41m. ✓
 OESTE.- con pasaje A en 41m. ✓
Superficie 1.107 mts2 ✓

PROPIETARIOS:

1. EDISON PATRICIO PILLAJO MASABANDA Y TRANSITO VILLAVICENCIO ✓
2. FANNY ELIZABETH PILLAJO MASABANDA ✓

3. MANUEL ALBERTO PILCO CONCHA Y FANNY MARLENE MASABANDA USHCO

FORMAS DE ADQUISICION

1. Mediante escritura de compra venta, celebrada el 31 de Agosto de 2011, ante el Notario Noveno del Cantón Quito Encargado, Dr. Juan Villacís, inscrita en el Registro de la Propiedad el 16 de septiembre de 2011, los cónyuges Manuel Fausto Pillajo Morales y María Grimaneza Masabanda Ullco, venden a favor de los cónyuges EDISON PATRICIO PILLAJO MASABANDA Y TRANSITO JANNETH VILLAVICENCIO, EL 36.55% DDyAA del Lote No. SIETE, ubicado en Conocoto. Superficie 1.107 mts2.
2. Mediante escritura de compra venta, celebrada el 31 de Agosto de 2011, ante el Notario Noveno del Cantón Quito Encargado, Dr. Juan Villacís, inscrita en el Registro de la Propiedad el 29 de septiembre de 2011, los cónyuges Manuel Fausto Pillajo Morales y María Grimaneza Masabanda Ullco, venden a favor de FANNY ELIZABETH PILLAJO MASABANDA, soltera, representada por María Cecilia Pillajo Masabanda, el 36.55% DDyAA del Lote No. SIETE, ubicado en Conocoto.
3. Mediante escritura de compra venta, celebrada el 31 de Agosto de 2011, ante el Notario Noveno del Cantón Quito Encargado, Dr. Juan Villacís Medina, inscrita en el Registro de la Propiedad el 16 de septiembre de 2011, los cónyuges Manuel Fausto Pillajo Morales y María Grimaneza Masabanda Ullco, venden a favor de los cónyuges MANUEL ALBERTO PILCO CONCHA Y FANNY MARLENE MASABANDA USHCO, el 26.90% DDyAA del Lote No. SIETE, ubicado en Conocoto.

CERTIFICADOS DE GRAVAMENES			
LOTE SIETE			
No.	PROPIETARIO	CERTIFICADO	FECHA
1	EDISON PATRICIO PILLAJO MASABANDA Y TRANSITO VILLAVICENCIO	C180430254001	05/04/2016
2	FANNY ELIZABETH PILLAJO MASABANDA		
3	MANUEL ALBERTO PILCO CONCHA Y FANNY MARLENE MASABANDA USHCO		

LOTE OCHO

LINDEROS.-

NORTE.- con 27m con lote seis, en parte y en otra con 104 m, con la quebrada.

SUR.- en parte con 25m con lote nueve, y otra en 43.50m, con lote diez, y en otra parte con 49m. con calle sin nombre.

ESTE.- en una parte con 24m, con propiedad de la familia Moposita y en otra en 53m, con lote nueve.

OESTE.- en una parte con 41m con lote siete y en otra con 18.50m, con el lote seis, y en otra parte con 41.50m, con lote cinco.

Superficie 4.510 mts²

PROPIETARIOS:

1. JOSÉ MANUEL PILLAJO FERNÁNDEZ ✓
2. CESAR ANDRES DEFAZ NAVIA ✓
SOFIA MONSERRATH DEFAZ NAVIA ✓
3. WASHINGTON RENE COYAGO MORALES ✓
ERIKA MARIBEL COYAGO MORALES ✓
DARIO JOSE COYAGO MORALES ✓
4. ANTONIO TORRES CACUANGO Y ERLINDA LUCELINA PEÑAFIEL RIVERA ✓
5. GUSTAVO MARCELO MORALES CHILQUINGA ✓
6. MIGUEL ANGEL ORTEGA SEGURA Y OLGA GRISELDA MASABANDA ULLCU ✓
7. ANA MARIA BRAVO SANTOS ✓

FORMAS DE ADQUISICION

1. Mediante Providencia de adjudicación 90000399, realizada por el IERAC, el 17 de julio de 1990, inscrita en el Registro de la Propiedad el 6 de Septiembre de 1990, se adjudicó en favor de JOSE MANUEL PILLAJO FERNANDEZ Y ROSARIO MORALES, un lote de terreno No. 6, de 24.437mts² ubicado en la parroquia Conocoto; Mediante la autorización municipal ZV-AD283 del 14-Oct-1998, se fraccionó el predio en el Lote, 8, y otros de diferentes medidas.
2. Mediante escritura de compra venta, celebrada el 3 de Agosto de 2000, ante el Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, Dr. Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad el 6 de noviembre de 2000, los cónyuges José Manuel Pillajo Fernández, María Rosario Morales Caiza; y Patricio Morocho Beltrán y Mariana Rosario Rosales Tuqueres, casados entre sí; venden a favor de los menores de edad CESAR ANDRES Y SOFIA MONSERRATH DEFAZ NAVIA, representados por su padre César Augusto Defaz Jacho, soltero, el 15.96% DDyAA del LOTE OCHO, con una superficie de 4.510mt².
3. Mediante escritura de compra venta, celebrada el 3 de julio de 2009, ante el Notario del Cantón Rumiñahui, Dr. Carlos Martínez, inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de enero de 2010, los cónyuges José Manuel Pillajo Fernández y María Rosario Morales Caiza, venden a favor de WASHINGTON RENE COYAGO MORALES, soltero; ERIKA MARIBEL COYAGO MORALES, soltera; y el menor de edad DARIO JOSE COYAGO MORALES, representado por su madre María Esther Morales Morales, casada, el 6.02% DDyAA del LOTE OCHO, con una superficie de 4.510mt².

3.1. Mediante escritura pública de posesión efectiva, celebrada el 2 de febrero

del 2010, ante el Doctor Carlos Martínez, Notario del cantón Rumiñahui se concedió la posesión efectiva de los bienes de Washington Rene Coyago Morales a favor de MAHOLY SARAI COYAGO ORELLANA, salvo derecho de terceros, inscrito en el Registro de la propiedad el 10 de febrero del 2010.

4. Mediante escritura de compra venta, celebrada el 3 de julio de 2009, ante el Notario del cantón Rumiñahui, Dr. Carlos Martínez, inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de enero de 2010, los cónyuges José Manuel Pillajo Fernández y María Rosario Morales Caiza, venden a favor de ANTONIO TORRES CACUANGO, soltero; y ERLINDA LUCELINA PEÑAFIEL RIVERA, divorciada, el 15.91% DDyAA del LOTE OCHO, con una superficie de 4.510mts.
5. Mediante escritura de compra venta, celebrada el 28 de enero de 2011, ante el Notario Vigésimo Tercero del Cantón Quito, Dr. Gabriel Cobo, inscrita en el Registro de la Propiedad el 09 de febrero de 2011, Luis Jorge Morales Caiza, casado pero disuelto la sociedad conyugal, vende a favor de MARCELO GUSTAVO MORALES CHILQUINGA, soltero, el 11.18% DDyAA del LOTE OCHO, con una superficie de 4.510mt2.
6. Mediante escritura de compra venta, celebrada el 18 de junio de 2010, ante el Notario Vigésimo Tercero del Cantón Quito, Dr. Gabriel Cobo, inscrita en el Registro de la Propiedad el 05 de julio de 2010, Luis Jorge Morales Caiza, casado pero disuelto la sociedad conyugal, vende a favor de los cónyuges MIGUEL ANGEL ORTEGA SEGURA Y OLGA GRISELDA MASABANDA ULLCU el 7.53% DDyAA del 18.71% fincados en el LOTE OCHO, con una superficie de 4.510mt2.
7. Mediante escritura de compra venta, celebrada el 26 de diciembre de 2013, ante el Notario Decimo del Cantón Quito, Dr. Javier Almeida, inscrita en el Registro de la Propiedad el 02 de abril de 2014, los cónyuges Luis Rodrigo Betancourt Vinuesa y María Nohemy Bravo Zambrano, venden a favor de ANA MARIA BRAVO SANTOS, soltera, el 5.63% DDyAA del LOTE OCHO, con una superficie de 4.510mt2;

CERTIFICADOS DE GRAVAMENES			
LOTE OCHO			
No.	PROPIETARIO	CERTIFICADO	FECHA
1	JOSÉ MANUEL PILLAJO FERNÁNDEZ	C2040306227001	23/03/2016
2	CÉSAR ANDRES DEFAZ NAVIA SOFIA MONSERRATH DEFAZ NAVIA		
3	WASHINGTON RENE COYAGO MORALES ERIKA MARIBEL COYAGO MORALES DARIO JOSE COYAGO MORALES		
4	ANA MARIA BRAVO SANTOS		
5	MIGUEL ANGEL ORTEGA SEGURA Y OLGA GRISELDA MASABANDA ULLCU		
6	GUSTAVO MARCELO MORALES		

	CHILIQINGA		
7	ANTONIO TORRES CACUANGO Y ERLINDA LUCELINA PEÑAFIEL RIVERA		

LOTE NUEVE

- NORTE.- con lote ocho, en 25m. ✓
 SUR.- con calle sin nombre en 25m. ✓
 ESTE.- con longitud en 53m. - *Con lote No. 8*
 OESTE.- con lote diez en 53m

Superficie de 1.337mt2. ✓

PROPIETARIOS:

1. MARIA TERESA PILLAJO MORALES ✓
2. LUIS CRISTOBAL DEFAZ JACHO Y RITA TATIANA DEFAZ CRUZ ✓
3. LUIS RODRIGO BETANCOURT VINUEZA Y MARIA NOEMI BRAVO ZAMBRANO
4. CARMITA MIRELLA CARZOLA SANTILLAN ✓ *Noemi*

FORMAS DE ADQUISICION

3. Mediante escritura de compra venta, celebrada el 3 de Agosto de 2000, ante el Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, Dr. Gonzalo Román, inscrita en el Registro de la Propiedad el 1 de noviembre de 2000, los cónyuges José Manuel Pillajo Fernández, María Rosario Morales Caiza; y Patricio Morocho Beltrán y Mariana Rosario Rosales Tuqueres, casados entre sí; venden a favor de MARIA TERESA PILLAJO MORALES, divorciada, el LOTE NUEVE, con una superficie de 1337mt2.
4. Mediante escritura de compra venta, celebrada el 4 de octubre de 2002, ante el Notario Séptimo del Cantón Quito, Dr. Luis Vargas Hinostriza, inscrita en el Registro de la Propiedad el 26 de julio de 2004, María Teresa Pillajo Morales, casada, vende a favor de los cónyuges LUIS CRISTOBAL DEFAZ JACHO Y RITA TATIANA DEFAZ CRUZ, el 28.94% DDyAA del LOTE NUEVE, con una superficie de 1.337mt2.
5. Mediante escritura de compra venta, celebrada el 22 de septiembre de 2009, ante el Notario del cantón Rumiñahui, Dr. Carlos Martínez, inscrita en el Registro de la Propiedad el 08 de enero de 2010, María Teresa Pillajo Morales, divorciada, vende a favor de los cónyuges LUIS RODRIGO BETANCOURT VINUEZA Y MARIA NOEMI BRAVO ZAMBRANO, casado, el 15% DDyAA del LOTE NUEVE, con una superficie de 1.337mt2.

6. Mediante escritura de compra venta, celebrada el 21 de enero de 2016, ante el Notario Décimo del cantón Quito, Dr. Javier Almeida, inscrita en el Registro de la Propiedad el 29 de febrero de 2016, María Teresa Pillajo Morales, divorciada, vende a favor de CARMITA MIRELLA CARZOLA SANTILLAN, viuda, el 15% DDyAA del LOTE NUEVE, con una superficie de 1.337mt².

CERTIFICADOS DE GRAVAMENES LOTE NUEVE			
No.	PROPIETARIO	CERTIFICADO	FECHA
1	MARIA TERESA PILLAJO MORALES (DERECHOS SOBRANTES)	C200794619001	12/04/2016
2	LUIS CRISTOBAL DEFAZ JACHO RITA TATIANA DEFAZ CRUZ		
3	LUIS RODRIGO BETANCOURT VINUEZA Y MARIA NOEMI BRAVO ZAMBRANO		
4	CARMITA MIRELLA CARZOLA SANTILLAN		

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	603009, 603011, 603012, 603013, 603014.						
Clave Catastral:	21605 01 017, 21605 01 018, 21605 01 019, 21606 12 002, 21606 12 003						
REGULACIONES SEGÚN IRM.							
Zonificación:	A8(A603-35), A31(PQ)						
Lote mínimo:	600 m ²						
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada						
Uso principal del suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1/(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural						
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano						
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación:	D3(D203-80)				
	SI	Lote mínimo:	200m ²				
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre Línea de Fábrica				
		Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2				
Número de lotes	21						
Consolidación:	Obras Civiles	Calzadas	0.00%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A

	76.19%	Ejecutadas (Vías)					
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	30%	Alcantarillado	30%	Electricidad 30%
Anchos de vías y Pasajes	PASAJE Oe4B (variable) 3.15m. a 3.00m.		PASAJE N9B (variable) 2.00m. a 1.40m.				
Área Útil de Lotes		6.987,64	m2.				84.87%
Área de Pasajes y Escalinatas.		256,85	m2				3.12%
Área Faja de Protección de Quebrada (lotes)		988,47	m2				12.01%
Área bruta del terreno (Área Total)		8.232,96	m2.				100%

SE APRUEBA LOTES QUE NO TIENEN EL ÁREA MÍNIMA:		
EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
	5	122.38

ANEXO TÉCNICO:	INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:
	<ul style="list-style-type: none"> • Informes de Regulación Metropolitana N° 592164, 592166, 592172, 592178 y 592191, de fecha 14 de Septiembre 2016
	REPLANTEO VIAL
	<ul style="list-style-type: none"> • Memorando N° 0104 – AZCH -CU con fecha 26 de Agosto del 2016, emitido por la Administración Zonal Los Chillos • Oficio N°. 0321-GP-003276, con fecha 03 de Agosto de 2016 se emite el informe de nomenclatura de vías y pasajes.
	INFORMES TÉCNICOS:
	<ul style="list-style-type: none"> • Oficio N°7170 que contiene el Informe de Cabida, Coordenadas y linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 21 Julio de 2016. • Informe N°027-GCBIS 2016 Informe Técnico de Cabida, Linderos y Coordenadas, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 15 Julio del 2016.

	<ul style="list-style-type: none"> • Oficio 684-BQ que contiene Informe Técnico del Borde Superior de Quebrada con fecha del 05 de Julio del 2016. ✓ • Informe Técnico N° 04-UERB-OC-2016 de fecha 22 de julio del 2016, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote. ✓ <p>INFORME DE RIESGO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° SGSG-DMGR-AT-2016-877, de fecha 09 de Septiembre de 2016 e Informe técnico No.112-AT-DMGR-2016, fecha 05 de septiembre del 2016, emitida por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. ✓ <p>PLANOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Levantamiento topográfico, firmado por el profesional Arq. Jhonny Revelo, con fecha Septiembre 2016. ✓ • 1 CD con archivo digital. ✓
--	--

CONCLUSIONES:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR

- El Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un hábitad seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."

CALIFICACIÓN DE RIESGOS

- *El informe No.112-AT-DMGR-2016, fecha 05 de Septiembre del 2016, emitido por la Dirección Metropolitana de gestión de Riesgo establece que :*
 - *La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Cristales del valle sector Andaluz" de la Parroquia de Conocoto, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*
 - ✓ *De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presentan un **Riesgo Moderado** en su totalidad frente a los movimientos en masa.*
 - ✓ *Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC "Cristales del valle sector Andaluz" de la Parroquia de Conocoto, presenta un nivel de **Riesgo Moderado**. Por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen la NEC y se considera viviendas con alta vulnerabilidad.*
 - ✓ *Finalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC "Cristales del valle sector Andaluz" de la Parroquia de Conocoto, presenta un nivel de **Riesgo Moderado**. Por la*

probable caída de piro clastos (ceniza y lapilli de los volcanes cercanos como el Cotopaxi, el Reventador, y Guagua Pichincha).

- ✓ 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 proceso de regularización del AHHYC. Que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe a continuación contribuirán a garantizar la reducción del riesgo en la zona de análisis.

RECOMENDACIONES

NORMATIVA VIGENTE

- ✓ Tomar en cuenta 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 antrópico que afecten al 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".
- ✓ Todos los procesos dentro del proyecto de regularización debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas No. 171 y No. 172, su Reformatoria No. 447 y No. 432);
- ✓ El AHHYC "Cristales del valle sector Andaluz" de la Parroquia de Conocoto, deben respetar lo que estipula en los artículos de las ordenanzas metropolitanas y en el caso de afectaciones o cercanías a quebradas, taludes, ríos; cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de Protección de Taludes, 117 Áreas de Protección de Quebradas, 118 Áreas de Protección de Cuerpos de Agua, ríos y el artículo 122 referente a Construcciones Sismo resistentes.
- ✓ Incluir en el informe de Regularización Metropolitana, IRM las observaciones de calificación de riesgos 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.

PARA LAS CONSTRUCCIONES:

- ✓ 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, Actualizada al 2015), en lo que se refiere a diseño estructural sismo- resistente, para lo cual la Agencia Metropolitana de control deberá hacer cumplir esta disposición.
- ✓ Las viviendas en proceso de construcción y demás viviendas dentro del área en análisis no dispone de un diseño y no cuenta con algún tipo de asesoría técnica, ya que se observó que en las casas en proceso de construcción las dimensiones de las columnas así como el refuerzo longitudinal es menor al establecido en el NEC, a estos se suma la gran separación entre estribos, por lo que el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras) para que evalúe el estado actual de la vivienda o al tratarse de una proyección a un nivel más o al realizar modificaciones estructurales en la vivienda para que el mismo proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural o un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.

PARA LOS SUELOS O TERRENOS:

- ✓ Al margen de la quebrada que limita con la parte norte del barrio deberán a futuro ser consideradas para uso de reforestación de plantas nativas con la autorización respectiva y trabajos técnicos supervisados por el organismo competente.
- ✓ En el talud existente junto a la quebrada de Yanahuaycu los propietarios deben construir muros de protección o contención de acuerdo a la necesidad de sus predios a sus vez deben ser recubiertos con cobertura vegetal ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisada por un profesional competente, acciones de mitigación que sirvan para evitar que continúen el proceso de erosivo de los taludes, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento.
- ✓ Coordinar con el **EPMOP** para concluir el trazado vial, asegurando la estabilidad en los cortes efectuados para la apertura de callea; y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material den la parte de los pasajes.

LOTES POR EXCEPCIÓN

- Se consideran los siguientes lotes por excepción que no tienen el área mínima: 5. ✓

CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Se plantea el cambio de zonificación, para todos los lotes, de A8(A603-35), Lote mínimo 600m², (A) Aislada, (RU1) Residencial Urbano 1 a D3(D203-80), Lote mínimo 200m², (D) Sobre Línea de Fábrica, (RU2) Residencial Urbano 2, en función de poder acoplarse a las condiciones físicas reales del asentamiento. El cambio de zonificación también permitirá que los lotes sean aprobados y las construcciones futuras se acoplen a la forma de ocupación del suelo que es orientada a la ocupación sobre Línea de Fábrica. ✓

ÁREAS VERDES

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "CRISTALES DEL VALLE", se acoge a la Transitoria Decimocuarta, establecida en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, el mismo que establece: " en el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de Asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje." ✓

VIAS

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "Cristales del Valle", contempla un sistema vial de uso público; debido a que posee 18 años de existencia, con 76.19% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto. ✓

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

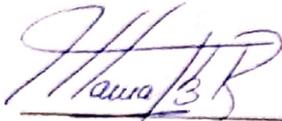
- De conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado plantea realizar las obras civiles y de infraestructura en un lapso de 8 años. ✓

SOLICITUD:

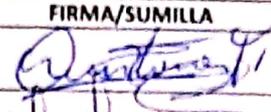
- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la UERB pone a consideración de la Mesa

Institucional el Informe Técnico Legal y Socio Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "CRISTALES DEL VALLE", parroquia "Conocoto", para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



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

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE LEGAL	21/09/2016	
ELABORADO POR:	ARO. PABLO ALCOCER RESPONSABLE TÉCNICO	21/09/2016	