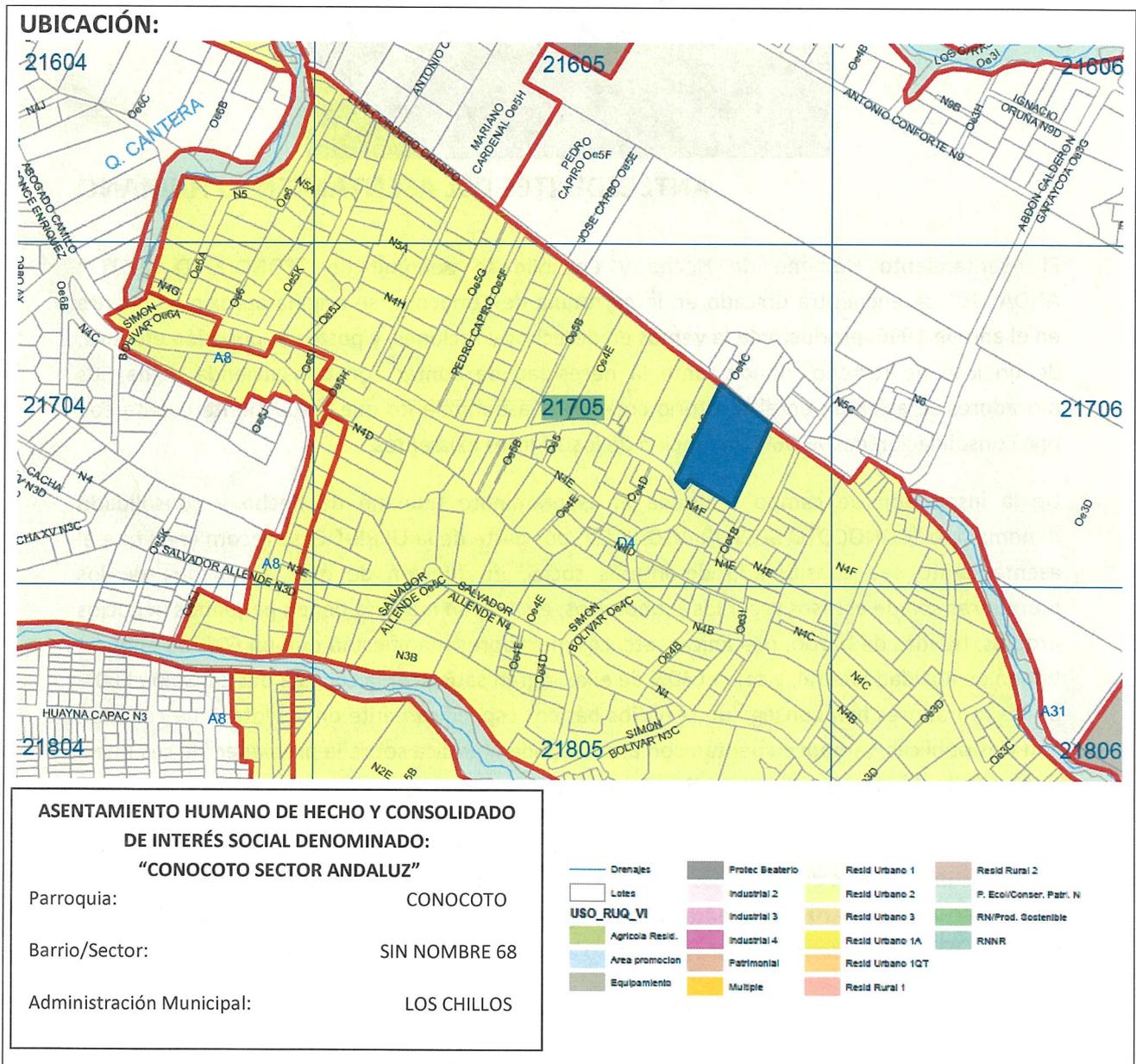


118
 Ciento Dieciocho

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO: "CONOCOTO SECTOR ANDALUZ", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

**EXPEDIENTE N° 137 ZCH
 INFORME N°. 14-URB-OC-SOLT-2018**



Handwritten signature/initials



ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “CONOCOTO SECTOR ANDALUZ”, se encuentra ubicado en la parroquia de Conocoto, se origina aproximadamente en el año de 1996, producto de la ventas en derechos y acciones, y posterior posesión efectiva, de un lote de terreno, donde, ante la necesidad de contar con una vivienda digna, los moradores se asientan en el territorio creando el asentamiento que actualmente cuenta con una consolidación del 96.86% en función de los 14 lotes existentes.

De la inspección de campo realizada al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “CONOCOTO SECTOR ANDALUZ”, 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 40% de ellos logran satisfacer la canasta básica. Solo el 60% de los moradores han conseguido servicios básicos específicamente en los lotes que colindan con vías públicas; tampoco cuentan con una seguridad jurídica sobre la propiedad de sus lotes, que permita mejorar la calidad de vida del sector.

Las personas que conforman el asentamiento, ante la dificultad de poder obtener sus escrituras individuales durante más de 22 años, se acercaron a la UERB-OC solicitando ingresar al proceso de regularización, para lo cual conformaron una organización social AD-HOC, eligiendo como representante para el proceso al Señor Wiliam Talavera.

Por lo expuesto se emite criterio socio organizativo favorable para poder continuar con el proceso de regularización.

117
 Ciudad Real

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

ASENTAMIENTO DENOMINADO:	CONOCOTO SECTOR ANDALUZ
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	AD-HOC
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	Sr. Wiliam Talavera
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	22 años
CONSOLIDACION:	92.86% ✓
Nº DE LOTES:	14
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	56
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> • Acta Asamblea, de fecha 02 de junio del 2018, mediante la cual el asentamiento elige a su representante. • Listado de Copropietarios

INFORME LEGAL

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO "CONOCOTO SECTOR ANDALUZ"	
El Asentamiento humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Conocoto Sector Andaluz", se encuentra asentado sobre un macro lote de terreno, situado en la Parroquia de Conocoto, conformado por los siguientes propietarios y formas de adquisición:	
MACRO LOTE	
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	EL PREDIO "BURRO POTRERO"
PARROQUIA	CONOCOTO
CERTIFICADO DE GRAVAMENES	- TRAMITE 340340 / CERTIFICADO No. 466194
FECHA EMISION	13 DE NOVIEMBRE DE 2018

8 of

LINDEROS	NORTE.- Camino público antiguo.
	SUR.- Terreno de Mercedes Castillo.
	ESTE.- Terrenos del señor doctor Fernando Polit.
	OESTE.- El camino público nuevo y el lote de terreno del comprador.
SUPERFICIE	UNA CUADRA
PROPIETARIOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Los Cónyuges SEGUNDO FAUSTINO VARGAS ARIAS Y CARMEN MORAIMA FLORES DE VARGAS. 2. RAFAEL TALABERA Y MARIA CONCEPCION MORALES 3. PASCUAL TALABERA Y MARIA CARUA
HEREDEROS	<ol style="list-style-type: none"> 1. SEGUNDO TALAVERA MORALES. 2. LUIS ALFONSO TALAVERA MORALES. 3. MARIA ROSA TALAVERA MORALES. 4. MARIA OLIMPIA TALAVERA MORALES. 5. LUIS ANÍBAL ANGO TALAVERA, por derecho de representación por el fallecimiento de su madre María Rosario Talavera Morales.
FORMAS DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mediante compra venta según escritura pública otorgada el 27 de julio de 1992, ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito, Dr. Nelson Chávez Muñoz, inscrita en el Registro de la Propiedad el 5 de marzo de 1993, María Olimpia Talavera Morales, casada, VENDE a favor de los cónyuges SEGUNDO FAUSTINO VARGAS ARIAS Y CARMEN MORAIMA FLORES DE VARGAS, casados, los derechos y acciones fincados en el inmueble situado en Conocoto; Aclarada por escritura otorgada el 16 de febrero de 1993, ante el Notario Dr. Nelson Chávez, inscrita el 5 de marzo de 1992. 2. Mediante compra venta según escritura pública otorgada el 2 de marzo de 1931, ante el Escribano Luis Delfín Cevallos, inscrita en el Registro de la Propiedad el 12 de marzo de 1931, Teodoro Pilataxi y Juan Fernández, casados, y con sus mujeres Rosa y Mercedes Talavera, éstas manifestando su consentimiento para la venta que va a verificarse, Silverio y Manuel Talavera, casados, y Concepción Talavera, soltera, dicen que durante su vida Pascual Talavera y su mujer María Cárua, vendieron a su hijo Rafael Talavera las tres cuartas partes del terreno denominado Burro potrero situado en

Crotodicas
 2016

	<p>Conocoto que adquirieron a Mercedes Gallardo; los otorgantes Rosa, Mercedes, Silverio, Concepción y Manuel Talavera en su calidad de hijos legítimos de los vendedores, ratifican aquella venta y por la presente escritura, enajenan perpetuamente y venden al mencionado RAFAEL TALABERA, las tres cuartas partes del referido terreno Burro-potrero, que mide una cuadra.</p> <p>2.1. Mediante sentencia de Posesión Efectiva, dictada por el Juez Quinto de lo Civil de Pichincha el 28 de octubre de 1996, inscrita el 18 de diciembre de 1996, se concede la posesión efectiva de los bienes de Rafael Talavera Carhua y Olimpia Morales a favor de sus hijos SEGUNDO, LUIS ALFONSO, MARIA ROSA, MARIA OLIMPIA TALAVERA MORALES, y por derecho de representación POR EL FALLECIMIENTO DE SU MADRE María Rosario Talavera Morales su hijo Luis Aníbal Ango Talavera.</p> <p>3. Mediante compra venta según escritura pública otorgada el 19 de diciembre de 1919, ante el Escribano Pompeyo Jervis Quevedo, inscrita en el Registro de la Propiedad el 19 de diciembre de 1919, la señora Mercedes Gallardo, viuda de Chávez, vende a favor de los cónyuges PASCUAL TALAVERA Y MARIA CARUA, casados, el terreno denominado Burro potrero, que mide una cuadra, situado en la parroquia de Conocoto.</p>
<p>GRAVAMENES Y OBSERVACIONES</p>	<p>NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR.</p> <ul style="list-style-type: none"> Con fecha 1 de marzo de 2011, se presenta el Auto de 21 de enero de 2011, dictado por el señor Juez Octavo de lo Civil de Pichincha, dentro del Juicio Especial 1537-2010-WZ, que sigue Segundo Rafael Talavera Morales, en contra de Luis Alfonso Talavera Morales, María Rosa Talavera Morales, María Olimpia Talavera Morales, y por derecho de representación por el fallecimiento de su madre María Rosario Talavera Morales su hijo Luis Aníbal Ango Talavera, Segundo Faustino Vargas Arias y Carmen Moraima Flores de Vargas.

CONCLUSIONES:

As

Por cuanto se ha justificado legalmente la tenencia de la propiedad, los copropietarios y las formas de adquisición del macro lote donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Conocoto Sector Andaluz", ubicado en la parroquia Conocoto, y conforme al artículo 8, numeral b) de la Ordenanza 0147 de 09 de diciembre de 2016, se emite criterio legal favorable para el proceso de Regularización.

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	277401 ✓							
Clave Catastral:	21705 06 006 ✓							
REGULACIONES SEGÚN IRM.								
Zonificación:	D4 (D303-80) ✓							
Lote mínimo:	300 m2 ✓							
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de Fábrica ✓							
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2 ✓							
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano ✓							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)		Zonificación:					
	NO ✓		Lote mínimo:					
			Formas de Ocupación:					
			Uso principal del suelo:					
Cambio Clasificación del Suelo:	NO	Clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano						
Número de lotes	14							
Consolidación:	92.86% ✓	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	30% ✓	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	60%	Alcantarillado	60%	Electricidad	60%
Anchos de vías y Pasajes	CALLE Abogado/a LUIS CORDERO CRESPO (PÚBLICA) 10.00 m ✓ CALLE Libertador/a SIMÓN BOLIVAR (PÚBLICA) 12.00 m ✓				Pasaje Oe4C ✓ (Variable) 3.77m a 6.00m ✓ Pasaje Oe4D ✓ 2.34m ✓			

15
 Cibegun

Área Útil de Lotes	6.599,35	m2.	88.72 %
Área de Pasajes	828,88	m2	11.14 %
Área Afectación Vial (LOTES)	7,72	m2	0,10 %
Área Afectación Vial (MACROLOTE)	2,92	m2	0.04%
Área bruta del terreno (Área Total)	7.438,87	m2.	100%

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informes de Regulación Metropolitana N° 685410, de fecha 18 de Diciembre 2018. <p>PLANOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantación general, cortes de vías y pasajes, cuadro de áreas y linderos, cuadro de resumen de áreas y ubicación, firmado por el profesional Arq. Juan Carlos Revelo Pozo, con fecha Diciembre 2018. • 1 CD con archivo digital. <p>INFORME DE NOMENCLATURA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° 692-GP3829, con fecha 05 de Noviembre del 2018, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas. <p>INFORME TÉCNICO UERB:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informe Técnico N° 14-UERB-OC-2018 de fecha 24 de Octubre del 2018, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote. <p>INFORMES REPLANTEO VIAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° 1315 GU-DGT-AMZCH, con fecha 26 de Noviembre del 2018, emitido por la Administración Zonal Los Chillos.
-----------------------	---

net

	<p>INFORMES DMC:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° DMC-UFAC-16313, con fecha 07 de diciembre del 2018, que contiene Cédula Catastral en unipropiedad documento No. 5785 del 07 de diciembre del 2018 y Oficio N° DMC-UFAC-16314, con fecha 07 de diciembre del 2018, emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro. <p>INFORME DMGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° SGSG-DMGR-2018-1150, de fecha 18 de diciembre de 2018 e Informe No.357-AT-DMGR-2018, fecha 18 de diciembre del 2018, aprobado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo.
--	---

CONCLUSIONES:

- 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.”

INFORME DE RIESGOS:

- El informe No. 357-AT-DMGR-2018, fecha 18 de diciembre del 2018, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo establece que:

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Conocoto Sector Andaluz” de la Parroquia Conocoto, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Conocoto Sector Andaluz” en general presenta un Riesgo Bajo frente a procesos de deslizamientos.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “Conocoto Sector Andaluz” de la Parroquia Conocoto presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la informalidad de las construcciones y al estado de conservación de varias viviendas.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC “Conocoto Sector Andaluz” es Moderado Mitigable tomando en cuenta principalmente

la recurrencia eruptiva de los volcanes analizados, la exposición del asentamiento humano (distancia respecto a cada volcán) y la vulnerabilidad de sus viviendas.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Conocoto Sector Andaluz", ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

Nota Aclaratoria

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

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

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

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

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

7 RECOMENDACIONES

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

Para el riesgo por movimientos en masa:

- Los propietarios/poseedores de los lotes que fueron excavados y dejaron taludes expuestos y desprotegidos ante los efectos erosivos que causa la intemperie (precipitaciones, viento), deben contratar a un especialista geotécnico para que realice los estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo que conforma los taludes. Los estudios técnicos y

diseños de las alternativas de mitigación seleccionadas no deberán ser considerados como requisitos durante la etapa de regularización del asentamiento humano evaluado.

- Una vez concluido el proceso de regularización y titularización individual de los lotes del AHHYC “Conocoto Sector Andaluz”, el propietario de cada predio deberá cumplir lo establecido en las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales de la Sección 1.3 (RIESGOS) contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 2016, lo cual incluye los estudios técnicos y diseños de obras de mitigación mencionadas en el párrafo anterior.
- Los propietarios/poseedores de los lotes de “Conocoto Sector Andaluz” no deben realizar excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.

Para el riesgo sísmico:

- Se recomienda que los propietarios y/o poseedores actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.
- Posterior a la regularización del AHHYC “Conocoto Sector Andaluz”, las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.
- La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.

Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):

- Al encontrarse el AHHYC “Conocoto Sector Andaluz” en una zona de moderada amenaza ante una potencial reactivación de los centros volcánicos Cotopaxi y Guagua Pichincha, sus habitantes deben informarse sobre el peligro que representa vivir en esta región, y preparar planes de contingencia comunitarios y articularse con los planes de emergencia de los distintos niveles de gobierno. También es responsabilidad de los habitantes de este asentamiento, y de toda la Parroquia Conocoto, informarse periódicamente sobre el estado interno de este volcán, solicitando información técnica de la entidad competente de la vigilancia y monitoreo volcánico en el país. Por ahora este volcán se encuentra en estado de reposo y no ha dado señales de reactivación, pero en el futuro podría ocurrir.
- Para los escenarios eruptivos de otros volcanes que circundan el DMQ, se puede tomar medidas preventivas y de mitigación ante las afectaciones que podría ocasionar la caída de

C. Ochoa
113

piroclastos (ceniza y lapilli), efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida de mitigación consiste en conocer, aprender y aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.

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

Recomendaciones Generales

- Con el fin de mejorar las capacidades locales de la comunidad para afrontar eventos adversos que puedan suscitarse en el barrio evaluado, se recomienda que cada familia desarrolle su plan de emergencia individual, pero también es importante que se elabore un plan comunitario de emergencias que deberá incluir simulacros de evacuación para diferentes escenarios. En este contexto, el AHHYC "Conocoto Sector Andaluz" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Los Chillos, que brinde las capacitaciones en gestión de riesgos y programe simulacros de evacuación por emergencias que se realizan dentro del Programa "Quito Listo" que coordina la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.

Cumplimiento de la normativa vigente:

- De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.
- En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, (PMDOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.

- *La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Conocoto Sector Andaluz" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."*

ÁREAS VERDES

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "CONOCOTO SECTOR ANDALUZ", 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 "CONOCOTO SECTOR ANDALUZ" contempla un sistema vial de uso público; debido a que posee 22 años de existencia, con 92.86 % 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 5 años. ✓

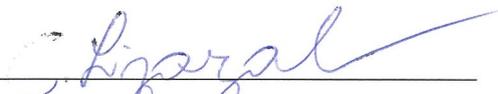
SOLICITUD:

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la Unidad Especial Regula Tu Barrio pone a

Conocoto doc
 112

consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "CONOCOTO SECTOR ANDALUZ", Parroquia "Conocoto", para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



 ARQ. CARLOS LIZARZABURU
 Delegado de la Dirección UERB –
 Oficina Central

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE LEGAL	21/12/2018	
ELABORADO POR:	ARQ. PABLO ALCOZER RESPONSABLE TÉCNICO	21/12/2018	