

ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el *"derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica"*; y, a su vez, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (artículo 264, numerales 1 y 2).

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, promueve procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar los legítimos poseedores de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio "Yaguachi Alto y por nuestros Hijos", cuenta con 19 años de asentamiento, 141 poseedores y 564 habitantes. 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 realizó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos poseedores cuenten con escrituras que garanticen 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 a la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio "Yaguachi Alto y por nuestros Hijos" a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-xxx, de 1 de septiembre de 2016, emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") establece que: *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."*;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."*;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)";*
- Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiesta que: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...) 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)";*
- Que,** el literal e) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal,*

ORDENANZA No.

mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) *Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”) establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Disposición Transitoria Sexta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: “(...) *Las licencias, permisos y autorizaciones concedidas de conformidad con la legislación existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, subsistirán por el tiempo en que fueren concedidos. (...) Las licencias, permisos y autorizaciones que se encuentren en trámite de aprobación deberán cumplir la normativa municipal existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley.”;*
- Que,** la Unidad Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,
- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 31 de marzo de 2015 en la Administración Zonal Manuela Sáenz, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administrador Zonal Manuela Sáenz; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y

ORDENANZA No.

Dirección de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Manuela Sáenz; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio Oficina Central, emitió el informe No. 001-UERB-OC-ZMS-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativas de Vivienda "Yaguachi Alto" y "Por Nuestros Hijos", a favor de sus socios.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador; 84, literal c), 87, literales a), v) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1, 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, 2 de la Resolución No. A0010, de 19 de marzo de 2010,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COOPERATIVAS DE VIVIENDA "YAGUACHI ALTO" Y "POR NUESTROS HIJOS", A FAVOR DE SUS SOCIOS

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y socios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativas de Vivienda "Yaguachi Alto" y "Por Nuestros Hijos", ubicado en la parroquia La Libertad, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos; o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad de los socios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio siendo en el futuro indivisibles.

Por las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social.

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	D4(D303-80)
Lote mínimo:	300 m ²
Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre Línea de Fábrica

ORDENANZA No.

Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia Mediana Densidad
Número de lotes:	141
Área útil de lotes:	14.827,82m ²
Área de vías y pasajes:	5.931,61m ²
Área de equipamiento comunal:	125,83 m ²
Área verde y equipamiento comunal 1:	39,84 m ²
Área verde y equipamiento comunal 2:	36,23 m ²
Área verde y equipamiento comunal 3:	986,09 m ²
Área verde y equipamiento comunal 4:	37,87 m ²
Área faja de protección de quebrada (área verde adicional 1):	331,19 m ²
Área faja de protección de quebrada (lotes):	1.536,04 m ²
Área bruta del terreno (área total):	23.852,52m ²
Área total del terreno (escritura):	27.798,29m ²

El número total de lotes es de 141, signados del uno (1) al ciento cuarenta y uno (141) cuyo detalle es el que consta en el plano que forma parte integrante de la presente ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.- A los lotes fraccionados se les asigna la zonificación: D9(D102-80); forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica; Uso Principal del Suelo (R2) Residencia Mediana Densidad; lote mínimo 100 m².

Artículo 4.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes: 12, 19, 20, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 51, 56, 61, 62, 64, 66, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 96, 97, 98, 99, 103, 104, 109, 117, 118, 119, 120 y 121.

Artículo 5.- Área verde y de equipamiento comunal.- Los socios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativas de Vivienda "Yaguachi Alto" y "Por Nuestros Hijos", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, 1.225,86 m², de conformidad al siguiente detalle:

Área de Equipamiento Comunal

ORDENANZA No.

Superficie: 125,83 m²

	LINDERO	EN PARTE	TOTAL
NORTE:	Escalinata 2	_____	10,52 m.
SUR:	Lote No. 48	_____	10,39 m.
ESTE:	Calle S/N	_____	10,65 m.
OESTE:	Lote No. 68	10,29 m.	
	Lote No. 67	3,72m.	Ld=14,01 m.

Área Verde y Equipamiento Comunal 1

Superficie: 39,84 m²

	LINDERO	EN PARTE	TOTAL
NORTE:	Propiedad Particular	_____	18,22 m.
SUR:	Calle S/N	_____	Ld= 20,43 m.
ESTE:	Escalinata 3	_____	4,50 m.
OESTE:	Punto de Intersección entre calle S/N y Propiedad Particular	_____	0,00 m.

Área Verde y Equipamiento Comunal 2

Superficie: 36,23m²

	LINDERO	EN PARTE	TOTAL
NORTE:	Punto de Intersección entre Calle S/N y Faja de Protección de Quebrada (área verde adicional 1)	_____	0,00 m.
SUR:	Lote No. 123	_____	6,54m.
ESTE:	Calle S/N	_____	Ld=9,56 m.
OESTE:	Faja de Protección de Quebrada (área verde adicional 1)	_____	Ld=13,06 m

Área Verde y Equipamiento Comunal 3

Superficie: 986,09 m²

	LINDERO	EN PARTE	TOTAL
--	---------	----------	-------

ORDENANZA No.

NORTE:	Pasaje S/N	_____	Ld=71,60 m.
SUR:	Lote No. 83	9,28 m.	
	Lote No. 84	7,00 m.	
	Lote No. 85	Ld=22,92 m.	
	Lote No. 86	9,00 m.	Ld=73,69 m.
	Lote No. 87	9,00 m.	
	Lote No. 88	9,00 m.	
	Lote No. 89	7,49 m.	
ESTE:	Escalinata Juan Alzuro	_____	Ld=16,84 m.
OESTE:	Lote No. 75	_____	13,16 m.

Área Verde y Equipamiento Comunal 4

Superficie: 37,87 m²

	LINDERO	EN PARTE	TOTAL
NORTE:	Pasaje S8H	_____	7,24 m.
SUR:	Punto de Intersección entre el Lote N° 17 y Calle Jaramijó	_____	0,00 m.
ESTE:	Calle Jaramijó	_____	15,47 m.
OESTE:	Lote N° 17	_____	12,48 m.

Faja de Protección de Quebrada (Área Verde Adicional 1)

Superficie: 331,19 m²

	LINDERO	EN PARTE	TOTAL
NORTE:	Propiedad particular	_____	3,22 m.
SUR:	Faja de Protección de Quebrada Lote No. 123	_____	11,52m.
ESTE:	Calle S/N	Ld=41,07 m.	
	Área Verde y Comunal 2	Ld=13,06 m.	Ld=54,13 m.
OESTE:	Quebrada		Ld=47,47 m.

ORDENANZA No.

Artículo 6.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, con una consolidación del 80,85% y más de 19 años de existencia y que se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Las vías y pasajes que se aprueban son las siguientes:

Calle S/N:	8,00 m.
Calle S/N:	8,00 m.
Calle S/N:	8,00 m.
Calle Oe9A:	10,00 m.
Pasaje S8H:	6,00 m.
Pasaje S/N:	6,00 m.
Pasaje S/N:	5,00 m.
Pasaje S/N:	4,00 m.
Escalinata 1:	3,00 m.
Escalinata 2:	4,14 m.
Escalinata 3:	4,50 m.
Escalinata 4:	3,00 m.
Escalinata 5:	4,00 m.

Artículo 7.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado, deberán ser avaladas por las empresas municipales correspondientes, y son las siguientes:

Calzadas:	80%
Aceras:	70%
Bordillos:	70%
Agua Potable:	50%
Alcantarillado:	85%
Electricidad:	50%

Artículo 8.- Informe de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los socios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativas de Vivienda "Yaguachi Alto" y "Por Nuestros Hijos", se comprometen en realizar las recomendaciones

ORDENANZA No.

que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo No. 0114-AT-DMGR-2014, de fecha 26 de agosto de 2014, y que a continuación se detallan:

- *“De acuerdo a lo observado en campo e información existente, se considera que se puede continuar con el proceso de regularización, con el compromiso de que AHHC a partir de la regularización cumpla de manera obligatoria con los retiros correspondientes a las áreas de protección en referente a la Quebrada SN colindante y taludes, establecidas en las Ordenanzas Metropolitanas No. 0041 y 0172 y sus respectivas Ordenanzas reformativas, entre otras afines, así como respetar las normas y especificaciones técnicas de construcción y la normativa vigente (Código Ecuatoriano de Construcciones y normas INEN).*
- *“Para los terrenos que tienen laderas con pendientes fuertes, mayor o igual a 45°, tanto para las casas y medias aguas existentes como para el proceso de construcción de las viviendas nuevas, se deberá realizar un Estudio Geológico-geotécnico y de estabilidad que determine factores de seguridad considerando las cargas a imponerse tanto estáticas como dinámicas, así como la capacidad portante de los mismos, con la finalidad de definir las obras de mitigación a implementar.”*

Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización es de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentadas por los socios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativas de Vivienda “Yaguachi Alto” y “Por Nuestros Hijos”, plazo que se contará a partir de la fecha de la sanción de la presente ordenanza. De estas obras, los socios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 10.- Del control y ejecución de las obras.- La Administración Zona Centro Manuela Sáenz, realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 11.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los socios del inmueble sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativas de Vivienda “Yaguachi Alto” y “Por Nuestros Hijos”, pagarán a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.

De persistir el incumplimiento, el Municipio podrá ejecutar las obras, cuyo costo estará a cargo de todos los propietarios de los lotes, además de un recargo del 30%.

ORDENANZA No.

Emitidos los informes correspondientes que establezcan la multa por incumplimiento de las obras de urbanización, se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

Artículo 12.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del presente reconocimiento de Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativas de Vivienda "Yaguachi Alto" y "Por Nuestros Hijos", quedan gravados con segunda hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

Se deja constancia que, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el otorgamiento de la escritura de Compraventa y Constitución de Hipoteca a favor de las Cooperativas "Yaguachi Alto" y "Por Nuestros Hijos", constante en la cláusula Décima Segunda de mencionada compraventa, por excepción autoriza una hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, hasta el cumplimiento de las obras de urbanización.

Artículo 13.- Diferencia y/o excedente de área.- Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de variación de áreas, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar la variación de áreas.

Artículo 14.- De la protocolización de la ordenanza.- Los socios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativas de Vivienda "Yaguachi Alto" y "Por Nuestros Hijos", se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de la diferencia y/o excedente de área por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizar la presente ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.

La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio de los beneficiarios para efectos del perfeccionamiento de la transferencia de áreas verdes, en caso de que existan.

Artículo 15.- De la entrega de las escrituras individuales.- Los dirigentes de las Cooperativas de Vivienda "Yaguachi Alto" y "Por Nuestros Hijos", deberán entregar las respectivas escrituras individuales a favor de todos los socios en el plazo máximo de un año contado a partir de la inscripción de la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes en caso de

ORDENANZA No.

incumplimiento. Se autoriza que en caso de producirse transferencia de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, estas serán avaladas con el correspondiente certificado de ventas conferido por el Registro de la Propiedad para que surtan los efectos legales pertinentes.

Artículo 16.- Potestad de ejecución.- Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos, por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

Artículo 17.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

Disposición General.- La Unidad Especial Regula Tu Barrio, una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá informar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de manera exacta, las dimensiones y georreferenciación de los inmuebles objeto de la presente ordenanza.

Disposición final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxx de 2016.

Abg. Eduardo Del Pozo
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. María Elisa Holmes Roldós
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

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 de xx de xxx y xx de xxx de 2016.- Quito,

Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA No.

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel,
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

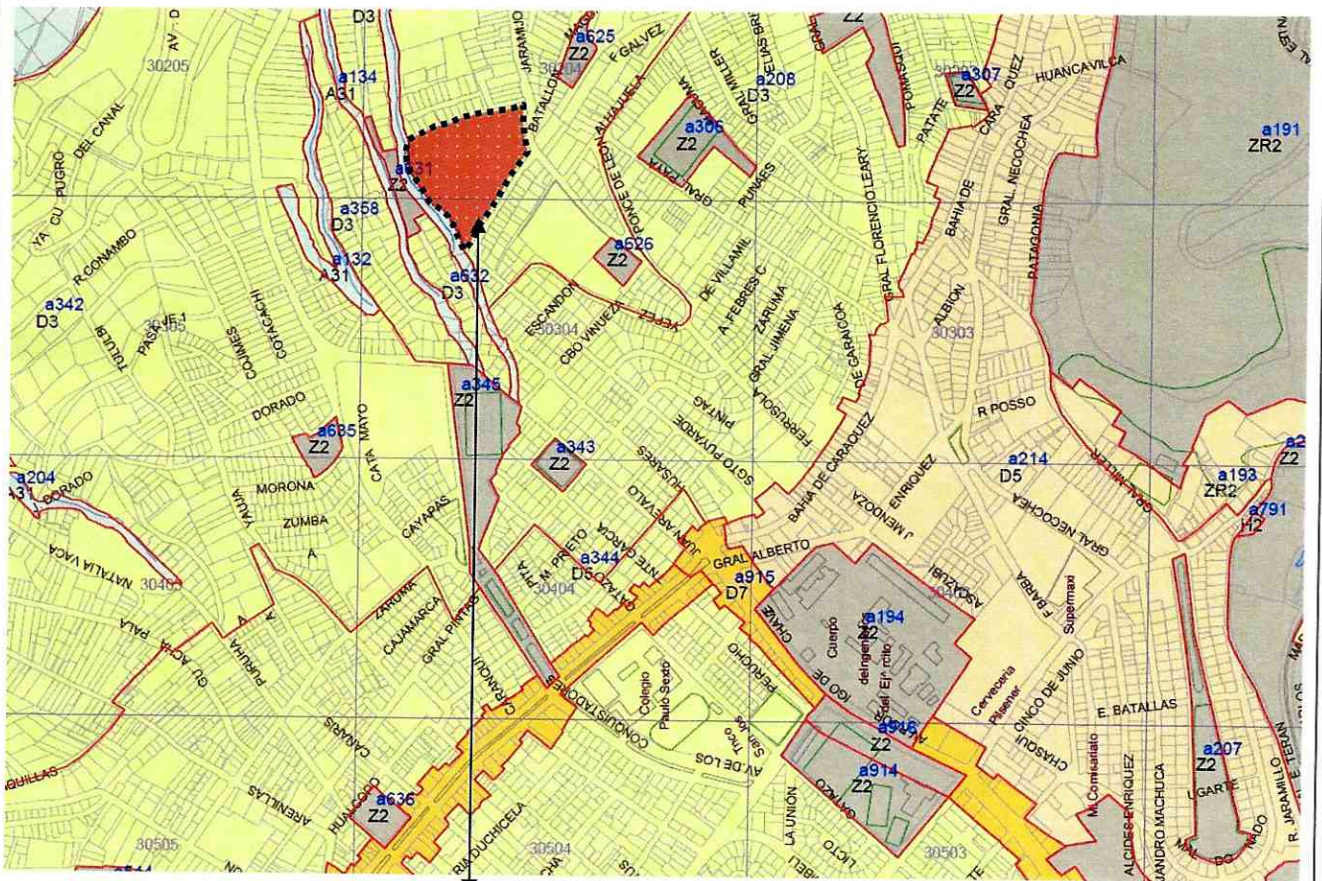
DSCS

PRIMER DEBATE

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:
 COOPERATIVAS DE VIVIENDA "YAGUACHI ALTO" Y "POR NUESTROS
 HIJOS"**

**EXPEDIENTE Nº 026 ZMS
 INFORME Nº. 001-UERB-OC-ZMS-SOLT-2015**

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:
 "YAHUACHI Y POR NUESTROS HIJOS"**

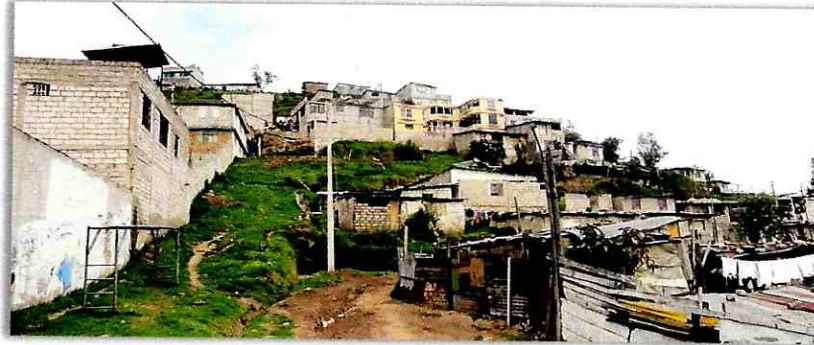
Parroquia: LA LIBERTAD
 Barrio/Sector: STA. LUCÍA ALTA
 Administración Municipal: MANUELA SÁENZ

Uso de Suelo Principal

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

0002900

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, Yaguachi Alto y Por Nuestros Hijos, se origina a partir de la posesión por un grupo de personas de escasos recursos, hace más de 19 años en un predio de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los poseesionarios se constituyeron en dos cooperativas denominadas: "Cooperativa de Vivienda Yaguachi Alto" y "Cooperativa de Vivienda por Nuestros Hijos", las mismas que se encuentran legalmente registradas en el MIES.

Actualmente cuentan con un 80.85% de consolidación y por gestiones internas, han obtenido parcialmente ciertos servicios básicos: agua potable con medidor público para el total de moradores, luz eléctrica en un 50% a través de la empresa eléctrica y otro 50% por captación informal y el servicio de alcantarillado en un 15%.

El IESS después de varias reuniones con los moradores, realizó la transferencia del inmueble en cuerpo cierto a favor de las dos Cooperativas, mediante una venta directa de los predios a los poseesionarios actuales.

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

ASENTAMIENTO DENOMINADO:	COOPERATIVAS DE VIVIENDA "YAGUACHI ALTO" Y "POR NUESTROS HIJOS"
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COOPERATIVA DE VIVIENDA
REPRESENTANTES LEGALES:	SRA. MONICA YESSENIA HIDALGO RAMIREZ SR. EFRAIN OSWALDO CHATA CASCO
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	19
Nº DE POSESIONARIOS:	141
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	564
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> Resolución No. 0000165 MIES Cooperativa de Vivienda "Por Nuestros Hijos", del 10 de abril del 2010 Acuerdo No. 0000053 MIES Cooperativa de Vivienda "Por Nuestros Hijos", del 6 de abril 2010.

000238

	<ul style="list-style-type: none">• Acuerdo No. 0000079 MIES “Cooperativa de Vivienda “Yaguachi Alto”, del 3 de julio del 2009.• Acuerdo Ministerial No. 00551 MIES Cooperativa de Vivienda “Yaguachi Alto”, del 1 de octubre del 2009.• Oficio No. 000592-DNC-MIES-10, 22 de enero 2010.• Oficio No. 6057-DNC-SG-MIES-11, 16 de septiembre 2011.• Oficio No. SEPS-SGE-DNRO-2013-08149, Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, de 18 de julio 2013.• Oficio No. SEPS-INEPS-2013-09501, Superintendencia de Economía Popular y Solidaria. 8 de agosto del 2013.• Listado de Socios UERB-OC 2015.
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES:

1. Mediante escritura de Compraventa y Constitución de Hipoteca celebrada el 27 de diciembre del 2012 ante el Notario Dr. Homero López Obando, inscrita el 27 de enero del 2014, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social vende a favor de las Cooperativas de Vivienda “Por Nuestros Hijos” y “Yaguachi Alto” un lote de terreno denominado Marieta Viteri ubicado en las calles Jaramijó y Juan Alzuro de la parroquia la Magdalena del Cantón.

En seguridad de de las obligaciones contraídas en el contrato precedente, las Cooperativas de Vivienda “Por Nuestros Hijos” y “Yaguachi Alto”, constituyen Primera Hipoteca a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

1.1. Aclaratoria y Ampliatoria en cuanto a los linderos del inmueble de la escritura celebrada el 29 de noviembre del 2012 ante el Dr. Dr. Homero López Obando, inscrita el 27 de enero del 2014.

LINDEROS:

NORTE: Camino público
SUR: Quebrada que divide la propiedad del señor Coronel Don Carlos Concha Torres
ESTE: Terrenos de Pedro Puente
OESTE: Terreno de César Viteri
SUPERFICIE: 27.798,29 m²

CONCLUSION:

Conforme a la revisión y análisis de la documentación presentada a la Unidad, se determina que el macro lote ubicado en las calles Jaramijó y Juan Alzuro de la parroquia la Magdalena,

282000


actualmente La Libertad del Cantón Quito, sobre el cual se asienta el Barrio "Yaguachi y Por Nuestros Hijos" se encuentra en propiedad de las Cooperativas Yaguachi Alto y Por Nuestros Hijos, conforme consta del certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, que se adjunta al presente informe.

Por lo expuesto anteriormente se emite criterio legal favorable para el proceso de regularización.

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES		
PROPIETARIO	CERTIFICADO	PORCENTAJE
COOPERATIVA DE VIVIENDA "POR NUESTROS HIJOS" y "YAGUACHI ALTO"	C120863320001 de fecha 6 de marzo 2015	100%

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	215516							
Clave Catastral:	30204 01 030							
REGULACIONES SEGÚN IRM.								
Zonificación:	D4(D303-80)							
Lote mínimo:	300 m ²							
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre Línea de Fábrica							
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia Mediana Densidad							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación:		D9(D102-80)				
	SI	Lote mínimo:		100m ²				
		Formas de Ocupación:		(D) Sobre Línea de Fábrica				
		Uso principal del suelo:		(R2) Residencia Mediana Densidad				
Número de lotes	141							
Consolidación:	80.85%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	20%	Aceras	30%	Bordillos	30%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	50%	Alcantarillado	15%	Electricidad	50%
Anchos de vías y Pasajes	Calle S/N			8,00m.	Pasaje S8H			6,00m.
	Calle S/N			8,00m.	Pasaje S/N			6,00m.
	Calle S/N			8,00m.	Pasaje S/N			5,00m.
	Calle OE9A10,00m.				Pasaje S/N			4,00m.
					Escalinata 1			3,00m.

000236


			Escalinata 2	4,14m.
			Escalinata 3	4,50m.
			Escalinata 4	3,00m.
			Escalinata 5	4,00m.
Área Útil de Lotes	14.827,82	m2.		62,16%
Área de vías y Pasajes	5.931,61	m2.		24,87%
Área de Equipamiento Comunal	125,83	m2.		0,53%
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	39,84	m2.		0,17%
Área Verde y Equipamiento Comunal 2	36,23	m2.		0,15%
Área Verde y Equipamiento Comunal 3	986,09	m2.		4,13%
Área Verde y Equipamiento Comunal 4	37,87	m2.		0,16%
Área Faja de Protección de Quebrada (Área Verde Adicional 1)	331,19	m2.		1,39%
Área Faja de Protección de Quebrada (Lotes)	1.536,04	m2.		6,44%
Área bruta del terreno(Área Total)	23.852,52	m2.		100%

Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	1.225,86	m2.		8,27%
--------------------------------------------------------	----------	-----	--	-------

Área de Equipamiento Comunal	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE 125,83m ²
	Norte:	Escalinata 2	-	10,52m	
	Sur:	Lote N°48	-	10,39m.	
	Este:	Calle S/N	-	10,65m.	

000235

	Oeste:	Lote N°68 Lote N°67	10,29m. 3,72m.	Ld=14,01m.		
Área Verde y Equipamiento Comunal 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
	Norte:	Propiedad Particular	-	18,22m.	39,84m ²	
	Sur:	Calle S/N	-	Ld=20,43m.		
	Este:	Escalinata 3	-	4,50m.		
	Oeste:	Punto de Intersección entre Calle S/N y Propiedad Particular	-	0,00m.		
Área Verde y Equipamiento Comunal 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
	Norte:	Punto de Intersección entre calle S/N y Faja de Protección de Quebrada (área verde adicional 1)	-	0,00m.	36,23m ²	
	Sur:	Lote 123	-	6,54m.		
	Este:	Calle S/N	-	Ld=9,56m.		
	Oeste:	Faja de Protección de Quebrada (área verde adicional 1)	-	Ld=13,06m.		
Área Verde y Equipamiento Comunal 3		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
	Norte:	Pasaje S/N	-	Ld=71,60m.	986,09m ²	
	Sur:	Lote 83 Lote 84 Lote 85 Lote 86 Lote 87 Lote 88 Lote 89	9,28m. 7,00m. Ld=22,92m. 9,00m. 9,00m. 9,00m. 7,49m.	Ld=73,69m.		
	Este:	Escalinata Juan Alzuro	-	Ld=16,84m.		
	Oeste:	Lote 75	-	13,16m.		
		LINDERO	En parte	Total		SUPERFICIE
	Área Verde y Equipamiento Comunal 4	Norte:	Pasaje S8H	-		7,24m.
Sur:		Punto de Intersección entre el Lote N° 17 y Calle Jaramijó	-	0,00m.		

000234


	Este:	Calle Jaramijó	-	15,47m.	
	Oeste:	Lote N°17	-	12,48m.	
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Faja Protección de quebrada (Área Verde Adicional 1)	Norte:	Propiedad Particular	-	3,22m.	331,19m²
	Sur:	Faja de Protección de Quebrada Lote 123	-	11,52m.	
	Este:	Calle S/N Área Verde y Comunal 2	Ld=41,07m. Ld=13,06m.	Ld=54,13m.	
	Oeste:	Quebrada	-	Ld=47,47m.	

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:

	LOTE	ÁREA (m ²)
	12	71,26
	19	61,16
	20	72,82
	37	62,63
	38	79,95
	39	87,95
	40	89,65
	43	83,21
	44	86,82
	45	89,19
	51	87,52
	56	89,36
	61	86,57
	62	84,03
	64	86,76
	66	78,86
	82	83,97
	83	87,00
	84	79,13
	86	79,48
	87	78,84
	88	78,72
	89	81,58
	91	87,60
	92	88,27
	96	85,04
	97	87,80
	98	79,94
	99	66,91
	103	83,37

EXCEPCIONES

000233

	104	86,66
	109	82,06
	117	81,37
	118	85,75
	119	86,78
	120	86,35
	121	81,72

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Informe N°523020 de fecha 25 de Marzo del 2015 que contiene el Informe de Regulación Metropolitana. <p>REPLANTEO VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio 2060 con fecha 08 de Abril del 2015, emitido por la Administración Zona Centro "Manuela Sáenz" <p>INFORMES TÉCNICOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio N°0001590 que contiene el Informe de cabidas, coordenadas, linderos de fecha 25 de Febrero del 2015 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro. Oficio N°0001589 que contiene, borde superior de quebrada, de fecha 25 de Febrero del 2015, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro. Informe Técnico N° 02-UERB-OC-2015 de fecha 08 de Enero del 2015, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote <p>INFORME DE RIESGO:</p> <ul style="list-style-type: none"> Informe Definitivo No.0114-AT-DMGR-2014 de fecha 26 de agosto del 2014, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. <p>PLANOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Levantamiento topográfico, firmado por el profesional Arq. Jhony Revelo con fecha Marzo del 2015. 1 CD con archivo digital.
-----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un habitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- Se propone el cambio de zonificación D9 (D102-80), Lote mínimo 100m2, Forma de Ocupación (D) Sobre Línea de Fabrica, (R2) Residencia Mediana Densidad.
- Se considera los siguientes lotes por excepción que no tienen el área mínima, 12, 19, 20, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 51, 56, 61, 62, 64, 66, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 96, 97, 98,99, 103, 104, 109, 117, 118, 119, 120, 121.
- El informe DefinitivoNo.0114-AT-DMGR-2014,de fecha 26 de agosto del 2014, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, establece que :

000232

- ✓ “Para los terrenos que tienen laderas con pendientes fuertes, mayor o igual a 45, tanto para las casas y medias aguas existentes como para el proceso de construcción de las viviendas nuevas, se deberá realizar un Estudio Geológico-geotécnico y de estabilidad que determine factores de seguridad considerando las cargas a imponerse tanto estáticas como dinámicas, así como la capacidad portante de los mismos, con la finalidad de definir las obras de mitigación a implementar.”
- ✓ La zona donde se encuentra asentado el barrio presenta un Riesgo Alto Mitigable.
- Mediante Oficio s/n, de fecha 9 de marzo del 2015, los socios de las Cooperativas “Yaguachi Alto” y “Por Nuestros Hijos”, manifiestan que: “...estamos de acuerdo con la estructuración que han hecho con el fin de regularizar los lotes, y se dio a conocer el plazo de las obras de mitigación que es de 3 años para lo cual todos los socios aprobaron.”, se adjuntan 2 Actas de Asambleas General Extraordinaria.



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 Cooperativas de Vivienda “Yaguachi” y “Por Nuestro Hijos”, parroquia “La Libertad”, 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:	AB. LUIS ARMAS RESPONSABLE LEGAL	31/03/2015	
ELABORADO POR:	ARQ. EDWIN SEMBLANTES RESPONSABLE TÉCNICO	31/03/2015	

000231