

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 denominado Cooperativa de Vivienda "Valles del Sur", ubicada en la parroquia Quitumbe, cuenta con 17 años de asentamiento, 242 socios (poseedores) y 968 habitantes. Dicho barrio fue reconocido mediante Ordenanza No. 3425, sancionada el 4 de octubre de 2002, modificada mediante Ordenanza No. 3565, sancionada el 18 de marzo de 2005; sin embargo, las especificaciones aprobadas en dichos actos normativos no coinciden con aquellas que se constatan en el barrio, por lo cual la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a reformar dicha Ordenanza, 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 el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente Ordenanza Reformativa contiene la normativa tendiente a la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Cooperativa de Vivienda "Valles del Sur", 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-2015-006, de 15 de enero de 2015, expedido 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,** el numeral 1 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."*;
- Que,** el literal c) 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;

ORDENANZA No.

- 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, 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,** mediante Ordenanza No. 3425, sancionada el 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, sancionada el 18 de marzo de 2005, se aprueba la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda "Valles del Sur";
- 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

ORDENANZA No.

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 7 de noviembre de 2014 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Quitumbe, Dirección Zonal de Asesoría Jurídica, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Quitumbe; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 018-UERB-Q-SOLT-2014, para la aprobación de la Reforma de las Ordenanzas No. 3425, sancionada el 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, sancionada el 18 de marzo de 2005, de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo Cooperativa de Vivienda "Valles del Sur".

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

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 3425, SANCIONADA EL 4 DE OCTUBRE DE 2002, REFORMADA MEDIANTE ORDENANZA No. 3565, SANCIONADA EL 18 DE MARZO DE 2005, POR LA CUAL SE APROBÓ LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO COOPERATIVA DE VIVIENDA "VALLES DEL SUR", A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA "VALLES DEL SUR"

Artículo 1.- Elimínense los artículos 1, 2 y 3 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005; y, reenumeréense los artículos subsiguientes.

Artículo 2.- Sustitúyase el artículo reenumerado 1 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, por el siguiente artículo:

ORDENANZA No.

"Artículo 1.- Especificaciones técnicas.-

Área útil de lotes:	49.632,69 m ²	68,76 %
Área de vías y pasajes:	18.594,52 m ²	25,76 %
Área verde y comunal:	3.958,73 m ²	5,48 %
Área total del predio (lev. topog.):	72.185,94 m ²	100 %
Área total del predio (escritura):	71.946,00 m ²	100 %

Área verde y comunal en relación

al área útil de lotes:	3.958,73 m ²	7,98 %
-------------------------------	-------------------------	--------

El número total de lotes es de 242, numerados en la siguiente secuencia: del catorce (14) al veintiséis (26), del treinta y dos (32) al cuarenta y nueve (49), del setenta y tres (73) al ochenta y tres (83), del ochenta y cinco (85) al ciento setenta y cuatro (174), del ciento ochenta y ocho (188) al doscientos (200), del doscientos catorce (214) al doscientos veintidós (222), del doscientos treinta y ocho (238) al doscientos cuarenta y uno (241), del doscientos cincuenta y seis (256) al trescientos treinta y ocho (338) y el trescientos cuarenta y seis 346; cuyo detalle es el constante en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente Ordenanza."

Artículo 3.- Sustitúyase el artículo reenumerado 2 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, por el siguiente artículo:

"Artículo 2.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativa de Vivienda "Valles del Sur", a través de sus dirigentes, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes, un área total de 3.958,73 m² que corresponde al 7,98% del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área verde (área comunal 2)					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Comité Pro Mejoras Ciudad Futura El Conde	-	47,75 m.	

ORDENANZA No.

Área verde (área comunal 2)	Sur:	Lote No. 23	10,08 m.	50,02 m.	3.958,73 m ²
		Lote No. 24	10,00 m.		
		Lote No. 25	10,00 m.		
		Lote No. 26	19,94 m.		
	Este:	Lote No. 14	10,12 m.	70,60 m.	
		Lote No. 15	10,07 m.		
		Lote No. 16	10,08 m.		
		Lote No. 17	10,07 m.		
		Lote No. 18	10,08 m.		
		Lote No. 19	9,97 m.		
	Oeste:	Lote No. 20	10,21 m.	80,65 m.	
		Calle "E9J"	60,25 m		
		Calle "E9K"	20,40 m		

Artículo 4.- Sustitúyase el artículo reenumerado 3 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, por el siguiente artículo:

"Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados mantendrán la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo: 200 m²; número de pisos: 3; COS planta baja: 80 %; COS total: 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia Mediana Densidad."

Artículo 5.- Sustitúyase el artículo reenumerado 4 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, por el siguiente artículo:

ORDENANZA No.

"Artículo 4.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

Obras civiles (vías):

Calzadas:	30%	Aceras:	30%
Bordillos:	30%		

Obras de infraestructura:

Agua potable:	30%	Alcantarillado:	30%
Energía eléctrica:	30%		

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo reenumerado 5 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, por el siguiente artículo:

"Artículo 5.- Del plazo de ejecución de obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de infraestructura, incluido el equipamiento del área comunal, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado."

Artículo 7.- Sustitúyase el artículo reenumerado 6 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, por el siguiente artículo:

"Artículo 6.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización."

Artículo 8.- Sustitúyase el artículo reenumerado 7 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, por el siguiente artículo:

"Artículo 7.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, y dirigentes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativa de Vivienda

ORDENANZA No.

“Valles del Sur”, 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 del técnico y de los dirigentes de la Cooperativa.

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 9.- Sustitúyase el artículo reenumerado 8 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, por el siguiente artículo:

“Artículo 8.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Quitumbe realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual el departamento de fiscalización y el departamento de obras públicas emitirán un informe técnico de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.”

Artículo 10.- En el artículo reenumerado 9 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, agréguese dos incisos al tenor del siguiente texto:

“De persistir el incumplimiento, el Municipio podrá ejecutar las obras cuyo costo estará a cargo de todos los propietarios de los lotes, con un recargo adicional del treinta por ciento (30%).

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

Artículo 11.- Sustitúyase el artículo reenumerado 10 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, por el siguiente artículo:

ORDENANZA No.

“Artículo 10.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- La Cooperativa de Vivienda “Valles del Sur”, a través de sus dirigentes, se compromete en el término de ciento ochenta (180) días, 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.”

Artículo 12.- Sustitúyase el artículo reenumerado 11 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, por el siguiente artículo:

“Artículo 11.- De la entrega de escrituras individuales.- La Cooperativa de Vivienda “Valles del Sur”, a través de sus dirigentes, entregará las respectivas escrituras individuales a favor de los poseesionarios conforme consta en el plano adjunto de la presente Ordenanza, en el plazo máximo de un (1) 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 incumplimiento.”

Artículo 13.- A continuación del artículo reenumerado 11 de la Ordenanza No. 3425, de 4 de octubre de 2002, reformada mediante Ordenanza No. 3565, de 18 de marzo de 2005, incorpórense los siguientes artículos:

“Artículo 12.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público; sin embargo, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado con 17 años de existencia y con un 40,08% de consolidación de viviendas, los anchos de vías y pasajes se aprueban de conformidad a los planos adjuntos a la presente Ordenanza.

Los anchos de vías y pasajes que se aprueban son las siguientes:

Calle “E9D-Catorce”: *variable de 9,93 m a 10,36 m*

Calle “E9E”: *variable de 8,80 m a 9,19 m*

Calle “E9H”: *variable de 8,98 m a 9,00 m*

Calle “E9I”: *variable de 8,94 m a 9,00 m*

ORDENANZA No.

Calle "E9J":	variable de 9,00 m a 9,10 m
Calle "E9K":	variable de 8,85 m a 9,00 m
Calle "E9G":	variable de 9,42 m a 9,45 m
Pasaje "S48":	variable de 5,81 m a 6,00 m
Pasaje "s/n":	variable de 5,93 m a 6,11 m
Pasaje "s/n":	6,00 m.

Artículo 13.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie con relación a la zonificación asignada: 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 32, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 91, 92, 95, 109, 113, 128, 129, 130, 133, 134, 135, 136, 137, 141, 142, 143, 145, 148, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 238, 239, 240, 257, 258, 259, 260, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 323, 324, 325, 326 y 327.

Artículo 14.- 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 costas 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 15.- 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 Tú Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente."

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

ORDENANZA No.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxxx de 2015.

Abg. Daniela Chacón Arias
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xxx y xx de xxxx de 2015.- Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:
 COOPERATIVA DE VIVIENDA VALLES DEL SUR
 EXPEDIENTE N° 134Q
 INFORME N°. 018-UERB-Q-SOLT-2014**

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:
 COOPERATIVA DE VIVIENDA VALLES DEL SUR**

Parroquia: QUITUMBE
 Barrio/Sector: VALLES DEL SUR
 Administración Municipal: QUITUMBE

Uso de Suelo Principal

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

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Ubicada al sur oriente, en la parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito.

Mediante Acuerdo Ministerial No. 1511, el Ministerio de Inclusión Económica y Social MIES, aprueba el Estatuto y concede la Personería Jurídica a la Cooperativa de Vivienda Valles del Sur, el 13 de Octubre de 1997. A través de esta corporación han desarrollado el sector con: organización y mingas de los socios.

Adquieren la propiedad a través de escritura pública de compraventa a favor de la Cooperativa de Vivienda Valles del Sur, constituyéndose actualmente 242 lotes.

El asentamiento posee una consolidación del 40.08%, con 70% de Obras Civiles y 70% Obras de Infraestructura.

Población Beneficiada	niños	jóvenes	mujeres	hombres	afros	indígenas
Cantidad	101	135	356	296	0	80

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COOPERATIVA DE VIVIENDA VALLES DEL SUR
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	Sra. Ana María Agato
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	17 AÑOS
Nº DE SOCIOS /POSESIONARIOS	242
Nº DE LOTES	242
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	968 PERSONAS
DOCUMENTOS ANEXOS:	<p>COOPERATIVA DE VIVIENDA VALLES DEL SUR</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acuerdo Ministerial No. 1511 aprobado con fecha 13 de Octubre de 1997 • Oficio Nro.- MIES-DNC-SG-2012-6733-OF nombramiento de la directiva con fecha 19 de octubre de 2012. • Listado de Socios

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES : DE LA PROPIEDAD:	1.-El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Cooperativa de Vivienda "Valles del Sur", se encuentra ubicada en la Parroquia Quitumbe, del Cantón Quito, la cooperativa cuenta con Ordenanza Metropolitana de Aprobación de fraccionamiento No. 3425, misma que fue reformada con la Ordenanza Reformatoria No. 3565, sancionada el 18 de marzo de 2005.
JUSTIFICACION:	La Ordenanza Metropolitana de Aprobación de fraccionamiento No. 3425, sancionada el cuatro de octubre de 2002, así como la Ordenanza Reformatoria No. 3565, sancionada el 18 de marzo de 2005. las mismas que unificaron el predio signado con el número 8 y las seis catorceavas partes del lote número siete, del cual la Cooperativa de Vivienda "Valles del Sur", es copropietaria con el Comité ProMejoras del Barrio "Ciudad Futura", motivo por el cual no sea podido entregar las respectivas escrituras de adjudicación a sus socios, por lo cual se reforma las Ordenanzas referidas.
DE LA PROPIEDAD: ESCRITURA GLOBAL:	PRIMERO: 1.- la Cooperativa de Vivienda "Valles del Sur", que se encuentra asentada en el lote ocho producto del fraccionamiento de la ex hacienda El Conde; la Cooperativa de Vivienda "Valles del Sur", adquirió el LOTE OCHO mediante compra venta según escritura pública, celebrada ante el Notario Décimo Sexto, del cantón Quito Doctor Gonzalo Román Chacón, otorgada por el Ing. Ángel Elicio Costales Orozco y Señora a favor de la Cooperativa de Vivienda Valles del Sur, el 21 de febrero de 2001, inscrita en el Registro de la Propiedad el 26 de marzo de 2001.
LINDEROS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO NÚMERO 8.	LINDEROS GENAERALES DEL LOTE OCHO: Norte: Lote No. 7, Ricardo Molina en 281.30 m. Sur: Propiedad de Marcel Pérez en 134m. Este: Camino Público en 327.50m. Oeste: Camino de los Incas en 383m.

ORDENANZAS DEL ASENTAMIENTO.	<p>SUPERFICIE DEL LOTE OCHO: El lote ocho contiene superficie de setenta y un mil novecientos cuarenta y seis metros cuadrados (71.946m2).</p> <p>SEGUNDO</p> <p>La Cooperativa de Vivienda “Valles del Sur”, cuenta con Ordenanza de Aprobación del fraccionamiento No. 3425, la misma que se reformó mediante Ordenanza Reformatoria No. 3565, sancionada el 18 de marzo de 2005.</p> <p>1.- La Ordenanza No. 3425 aprueba el fraccionamiento de la Cooperativa Valles del Sur con las siguientes especificaciones:</p> <p>ORDENANZA No: 3425 SANCIONADA: 4 DE OCTUBRE DE 2002 INSCRITA: No consta SUPERFICIE TOTAL : 103.454.64m2 ÀREA ÚTIL DE LOTES: 72.806.16m2 ÀREA DE VÌAS: 22.726.88m2 ÀREA COMUNAL: 7.921.60m2 NÙMERO DE LOTES: 345</p> <p>2.- La Ordenanza No. 3565, sancionada el 18 de marzo de 2005, que REFORMÓ la Ordenanza No. 3425, que aprobó el fraccionamiento de la Cooperativa Valles del Sur; lo hizo con las siguientes especificaciones:</p> <p>ORDENANZA No: 3565 SANCIONADA: 18 DE MARZO DE 2005 INSCRITA: No consta SUPERFICIE TOTAL: 102.384m2 ÀREA ÚTIL DE LOTES: 71.241.38m2 ÀREA DE VÌAS: 22.918.82m2 ÀREA COMUNAL: 8.223.80m2 NÙMERO DE LOTES: 345</p>
-------------------------------------	---

TIPO DE ESCRITURA:	CUERPO CIERTO	SI	DERECHOS Y ACCIONES	NO
---------------------------	---------------	-----------	---------------------	-----------

OTORGADO POR:	ANGEL COSTALES OROZCO Y SEÑORA			
A FAVOR DE:	COOPERATIVA DE VIVIENDA "VALLES DEL SUR"			
CELEBRACION DE LA ESCRITURA PUBLICA	21 DE FEBRERO DEL 2001			
NOTARIO:	NOTARIO DR. GONZALO ROMÁN CHACÓN	NOTARIA 16	CANTON QUITO	PROVINCIA PICHINCHA
INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	26 DE MARZO DE 2001			
CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES	SI			
No.	Fecha	Propietario	Gravámenes	%
240238977001	14/11/14	COOPERATIVA DE VIVIENDA VALLES DEL SUR	SEGUNDA HIPOTECA POR OBRAS	100%

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	686775 – Varios Predios		
Clave Catastral:	32603 12 001 – Varias Claves		
REGULACION SEGÚN IRM.			
Zonificación:	D3(D203-80)		
Lote mínimo:	200 m2		
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:	
		Lote mínimo:	
		Formas de Ocupación:	

	No	Uso principal del suelo:						
Número de lotes	242							
Consolidación:	40.08%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	70 %	Aceras	70 %	Bordillos	70 %
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	70 %	Alcantarillado	70 %	Energía eléctrica	70 %
Anchos de vías y Pasajes	Calle "E9D-Catorce" Calle "E9E" Calle "E9H" Calle "E9I" Calle "E9J" Calle "E9K" Calle "E9G"	variable de 9.93 m a 10.36 m variable de 8.80 m a 9.19 m variable de 8.98 m a 9.00 m variable de 8.94 m a 9.00 m variable de 9.00 m a 9.10 m variable de 8.85 m a 9.00 m variable de 9.42 m a 9.45 m	Pasaje "S48" Pasaje "s/n" Pasaje "s/n"		variable de 5.81 m a 6.00 m variable de 5.93 m a 6.11 m 6.00 m			
Área Útil de Lotes		49.632,69	m ² .		68,76 %			
Área de vías y Pasajes		18.594,52	m ² .		25,76 %			
Área Verde y Comunal		3.958,73	m ² .		5,48 %			
Área bruta del terreno(Área Total)		72.185,94	m ² .		100 %			
Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes		3.958,73	m ²		7,98 %			

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:		
EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
	14	197,72
	15	197,36
	16	197,59
	17	197,64
	18	197,78
	19	197,35
	20	198,99
	21	195,11
	24	199,50
	25	198,66
	32	196,45
	35	192,32
	36	191,55
	37	191,46
	38	191,32
	39	191,28
	41	195,61
	73	191,60
	74	191,68
	75	192,65
	76	194,18
	77	195,76
	78	197,29
	79	198,09
	80	196,83
	91	196,85
92	196,50	
95	198,87	
109	199,30	
113	199,66	
128	199,74	
129	194,84	
130	167,16	
133	176,93	
134	188,94	
135	197,89	
136	199,30	
137	199,93	
141	199,01	
142	193,85	

	143	195,30
	145	199,16
	148	198,84
	167	191,59
	168	197,49
	169	195,48
	170	194,18
	171	192,57
	172	193,06
	173	193,62
	188	196,56
	189	196,48
	190	197,27
	191	195,97
	192	196,05
	193	194,12
	194	196,51
	195	196,20
	196	195,35
	197	194,54
	198	193,73
	199	180,00
	200	197,93
	214	188,92
	215	187,61
	216	186,30
	217	185,02
	218	186,10
	219	185,15
	220	180,72
	221	185,05
	238	177,05
	239	175,39
	240	175,77
	257	195,92
	258	191,58
	259	187,33
	260	194,57
	262	190,72
	263	189,03
	264	188,46
	265	188,14
EXCEPCIONES		

	266	187,42
	267	189,79
	268	188,89
	269	188,94
	270	189,59
	271	188,24
	272	187,76
	273	188,94
	274	186,00
	287	196,15
	288	193,40
	289	189,60
	290	184,71
	291	185,98
	292	180,04
	293	170,58
	295	161,05
	296	182,37
	297	185,26
	298	178,43
	299	171,78
	300	172,04
	301	171,02
	302	173,29
	303	177,55
	304	180,41
	305	189,16
	306	181,01
	307	178,44
	308	176,76
	309	174,55
	310	172,83
	311	170,89
	312	169,87
	313	171,63
	314	177,36
	315	180,38
	316	175,00
	317	174,73
EXCEPCIONES	318	175,32
	319	187,79
	320	174,97

[Handwritten signature]

	323	187,97
	324	189,79
	325	191,78
	326	195,55
	327	186,39

ÁREA VERDE (AREA COMUNAL 2)					
Área Verde (Área Comunal 2)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Comité Pro-Mejoras del barrio Ciudad Futura el Conde	-	47,75 m.	3.958,73 m2
	Sur:	Lote "23"	10,08 m.	50,02 m.	
		Lote "24"	10,00 m.		
		Lote "25"	10,00 m.		
		Lote "26"	19,94 m.		
	Este:	Lote "14"	10,12 m.	70,60 m.	
Lote "15"		10,07 m.			
Lote "16"		10,08 m.			
Lote "17"		10,07 m.			
Lote "18"		10,08 m.			
Lote "19"		9,97 m.			
Oeste:	Calle "E9J"	60,25 m	80,65 m.		
	Calle "E9K"	20,40 m			

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Memorando AZQ-CGC-172 de fecha 6 de Noviembre del 2014, emitido por el Director de Gestión del Territorio Vivienda de la Administración Quitumbe. <p>INFORMES TECNICOS.</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio N° 0009789 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 13 de Octubre del 2014. Oficio N° 0009779 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 13 de Octubre del 2014. Informe Técnico de Riesgos N.180-AT-DMGR-2013, con fecha 28/11/2013
-----------------------	--

	<ul style="list-style-type: none">Informe técnico N° 17 UERB-Q 2014, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 24 de Septiembre del 2014 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe". <p>CERTIFICADO DE CATASTRO</p> <ul style="list-style-type: none">Consulta de Datos del predio: 686775, fecha 12 de Noviembre del 2014. <p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none">Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por la Ing. Augusta Vargas con fecha Octubre del 2014.
--	---

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."
- El Asentamiento Cooperativa de Vivienda Valles del Sur, en su ordenanza anterior no se considero el tratamiento de acuerdo a los macrolotes, sino de acuerdo a la subdivisión de asentamientos. Por tal motivo se individualiza el lote perteneciente al asentamiento y se corrigen errores de linderos y áreas que no coincidían y es procedente la realización de esta reforma.
- Los números de predios originales del macrolote fueron dados de baja en la primera ordenanza y no se tiene información de los mismos, se han procedido con la asignación de números de predio y claves catastrales a cada uno de los lotes, a los que al no concluirse con el proceso de reforma no se los asigna por la Dirección de Catastros.
- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: calzada 30%, aceras 30%, bordillos 30%, Agua Potable 30%, Alcantarillado 30% y Energía Eléctrica 30%.



- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de infraestructura, incluido el equipamiento del área comunal, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado.
- El Asentamiento contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 17 años de existencia, con 40.08 % de consolidación de viviendas Se aprueban las vías con los siguientes anchos Calle "E9D-Catorce" variable de 9.93 m a 10.36 m; Calle "E9E" variable de 8.80 m a 9.19 m; Calle "E9H" variable de 8.98 m a 9.00 m; Calle "E9I" variable de 8.94 m a 9.00 m; Calle "E9J" variable de 9.99 m a 9.10 m ; Calle "E9K" variable de 8.85 m a 9.00 m; Calle "E9G" variable de 9.42 m a 9.45 m; Pasaje "S48" variable de 5.81 m a 6.00 m; Pasaje "s/n" variable de 5.93 m a 6.11 m y Pasaje "s/n" de 6.00 m; según forma en el plano.
- Número de lotes 242, cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio.
- Según el área determinada en la escritura es de 71.946,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 72.185,94 metros cuadrados se presenta una variación de área entre la escritura y la realidad del área del lote global de 239,94 metros cuadrados que corresponde al 0.33 %, del área, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos, encontrándose el predio claramente delimitado y acorde a los linderos detallados en las escrituras.

RECOMENDACIONES:

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 17 años de existencia, con 40.08 % de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la zonificación del sector en D3 (D203-80) con área de lote mínimo 200 m², uso residencial mediana densidad. Además aprobar por excepción: Lote N. 14, Lote N. 15, Lote N. 16, Lote N. 17, Lote N. 18, Lote N. 19, Lote N. 20, Lote N. 21, Lote N. 24, Lote N. 25, Lote N. 32, Lote N. 35, Lote N. 36, Lote N. 37, Lote N. 38, Lote N. 39, Lote N. 41, Lote N. 73, Lote



N. 74, Lote N. 75, Lote N. 76, Lote N. 77, Lote N. 78, Lote N. 79, Lote N. 80, Lote N. 91, Lote N. 92, Lote N. 95, Lote N. 109, Lote N. 113, Lote N. 128, Lote N. 129, Lote N. 130, Lote N. 133, Lote N. 134, Lote N. 135, Lote N. 136, Lote N. 137, Lote N. 141, Lote N. 142, Lote N. 143, Lote N. 145, Lote N. 148, Lote N. 167, Lote N. 168, Lote N. 169, Lote N. 170, Lote N. 171, Lote N. 172, Lote N. 173, Lote N. 188, Lote N. 189, Lote N. 190, Lote N. 191, Lote N. 192, Lote N. 193, Lote N. 194, Lote N. 195, Lote N. 196, Lote N. 197, Lote N. 198, Lote N. 199, Lote N. 200, Lote N. 214, Lote N. 215, Lote N. 216, Lote N. 217, Lote N. 218, Lote N. 219, Lote N. 220, Lote N. 221, Lote N. 238, Lote N. 239, Lote N. 240, Lote N. 257, Lote N. 258, Lote N. 259, Lote N. 260, Lote N. 262, Lote N. 263, Lote N. 264, Lote N. 265, Lote N. 266, Lote N. 267, Lote N. 268, Lote N. 269, Lote N. 270, Lote N. 271, Lote N. 272, Lote N. 273, Lote N. 274, Lote N. 287, Lote N. 288, Lote N. 289, Lote N. 290, Lote N. 291, Lote N. 292, Lote N. 293, Lote N. 295, Lote N. 296, Lote N. 297, Lote N. 298, Lote N. 299, Lote N. 300, Lote N. 301, Lote N. 302, Lote N. 303, Lote N. 304, Lote N. 305, Lote N. 306, Lote N. 307, Lote N. 308, Lote N. 309, Lote N. 310, Lote N. 311, Lote N. 312, Lote N. 313, Lote N. 314, Lote N. 315, Lote N. 316, Lote N. 317, Lote N. 318, Lote N. 319, Lote N. 320, Lote N. 323, Lote N. 324, Lote N. 325, Lote N. 326 y Lote N. 327 de menor superficie conforme el plano adjunto.

- Por los antecedentes expuestos, se recomienda incorporar un artículo que justifique la variación de área determinada según el levantamiento planialtimétrico, tomando en cuenta los habilitantes técnicos presentados.
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad. En su informe de riesgos No.180-DMGR-2013 el cuál manifiesta:

“Según los niveles de amenaza y exposición, se puede establecer que el macrolote evaluado presenta una condición de riesgo moderado a bajo mitigable”.

“Construir con sistemas estructurales y sujetándose a las especificaciones técnicas de la Norma Ecuatoriana de la Construcción 2011”.

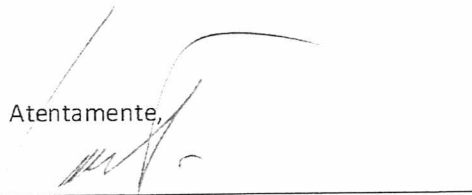
“Solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), la implementación de sistemas de drenaje pluviales y de escurrimiento superficial adecuados para evitar la saturación del suelo”.

“En el caso de ver la necesidad de realizar desbanques para construir, realizarlo de manera técnica y, en aquellos que ya estén realizados y que presenten una altura superior a 1 metro, construir muros de contención para evitar deslizamientos”.

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: Cooperativa de Vivienda Valles del Sur, para su aprobación.

Atentamente,



Pablo Melo O.
 Coordinador UERB-Q

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	04/11/2014	
ELABORADO POR:	Dr. Manuel Armijos RESPONSABLE LEGAL	04/11/2014	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	04/11/2014	