

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.

La Cooperativa de Vivienda "Servidores del IESS", ubicada en la parroquia Calderón, cuenta con 33 años de asentamiento y 888 habitantes. Dicho barrio fue reconocido mediante Ordenanza No. 3480, reformada mediante Ordenanza No. 3613; sin embargo, debido a las especificaciones aprobadas en dicho acto no ha sido posible otorgar las escrituras individuales a sus poseedores, 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 de la Cooperativa de Vivienda "Servidores del IESS", ubicada en la parroquia Calderón, 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-2015-155, de 20 de julio 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;
- 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"*

ORDENANZA No.

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. 3480, sancionada el 24 de diciembre del 2003, se aprobó la Urbanización de la Cooperativa de Vivienda Servidores del IESS;
- Que,** mediante Ordenanza reformativa No. 3613, sancionada el 17 de febrero del 2006, se reformó la Ordenanza No. 3480, que rige la Urbanización de la Cooperativa de Vivienda Servidores del IESS;
- 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,

ORDENANZA No.

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 30 de marzo de 2015 en la Administración Zonal Calderón, integrada por: El Administrador Zonal Calderón, la Delegada del Director Jurídico Zonal Calderón, el Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros, el Director de Gestión de Territorio Zonal Calderón, el Delegado de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, el Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, el Asesor del Administrador Zonal Calderón, el Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de Calderón, y los Responsables: Socio Organizativo, Legal y Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de Calderón, aprobaron el Informe Socio organizativo legal y técnico No. 001-UERB-AZCA-SOLT-2015, de fecha 30 de marzo de 2015, de la Urbanización Cooperativa de Vivienda Servidores de IESS, ubicada en la parroquia de Calderón.

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:

ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 3480, SANCIONADA EL 24 DE DICIEMBRE DE 2003, REFORMADA MEDIANTE ORDENANZA No. 3613, DE 17 DE FEBRERO DE 2006, QUE APROBÓ LA URBANIZACIÓN DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA "SERVIDORES DEL IESS", UBICADA EN LA PARROQUIA CALDERÓN

Artículo 1.- Agréguese al artículo 1 de la Ordenanza No. 3480, reformada mediante Ordenanza No. 3613, el siguiente texto:

"La Urbanización de la Cooperativa de Vivienda "Servidores del IESS", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de nuevas áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 65.622,06 m², de conformidad al siguiente detalle:

Área Comunal:

Norte: Hacienda Bellavista en 14,02 m.

Sur: Calle Agustín Guerrero en 10,80 m.

ORDENANZA No.

Este: Lote No. 209 en 26,12 m.

Oeste: Lote No. 134 en 25,57 m.

Superficie: 318,31 m².

Área de Protección Ecológica:

Norte: Propiedad particular en 104,68 m. en longitud desarrollada.

Sur: Propiedad particular en 365,15 m. en longitud desarrollada.

Este: Área Comunal 4 en 534,58 m. en longitud desarrollada.

Oeste: Calle C, Lote No. 216, Lote No. 217, Lote No. 291, en parte 68,55 m.; Área Comunal 3, en parte 179,44 m.; Área Comunal 3, en parte 9,91 m.; propiedad particular, en parte 117,32 m. Total: 375,22 m. en longitud desarrollada.

Superficie: 65.303,75 m²."

Artículo 2.- Modifíquese en el artículo 2 de la Ordenanza No. 3480, reformada mediante Ordenanza No. 3613, el texto correspondiente a las especificaciones técnicas de la zonificación de "A603r3" por "A8 (A603-35)"; del número de lotes de "291" por "222"; del área útil de lotes de "186.786,18 m²" por "138.446,68 m²"; del áreas de vías de "39.200 m²" por "35.704,57 m²"; y, del área de afectación vial de "15.956,50 m²" por "2.169,37 m²".

Y, agréguese al final del artículo 2, las siguientes especificaciones técnicas:

<i>"Lote mínimo:</i>	<i>600 m²</i>
<i>Forma de ocupación del suelo:</i>	<i>(A) Aislada</i>
<i>Uso principal del suelo:</i>	<i>(R1) Residencial baja densidad</i>
<i>Área de protección ecológica:</i>	<i>65.303,75 m²."</i>

Artículo 3.- Elimínese el artículo 3 de la Ordenanza No. 3480, reformada mediante Ordenanza No. 3613.

Artículo 4.- Sustitúyase el artículo 4 de la Ordenanza No. 3480, reformada mediante Ordenanza No. 3613, por el siguiente:

"Artículo 4.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados mantendrán la siguiente zonificación: A8(A603-35); forma de ocupación: (A) Aislada; lote mínimo: 600 m²; número

ORDENANZA No.

de pisos: 3 pisos; COS planta baja: 35%; COS total: 105%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal del suelo: (R1) Residencial baja densidad."

Artículo 5.- Elimínense los artículos 6 y 7 de la Ordenanza No. 3480, reformada mediante Ordenanza No. 3613.

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo 9 de la Ordenanza No. 3480, reformada mediante Ordenanza No. 3613, por el siguiente:

***“Artículo 9.- De la protocolización de la Ordenanza.-** La Urbanización de la Cooperativa de Vivienda “Servidores de I.E.S.S.”, se comprometen 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 al Comisario de la Zona 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 7.- Elimínese el artículo 11 de la Ordenanza No. 3480, reformada mediante Ordenanza No. 3613.

Artículo 8.- A continuación del artículo 11 de la Ordenanza No. 3480, reformada mediante Ordenanza No. 3613, agréguese los siguientes artículos:

***“Artículo 12.- Solicitudes de ampliación del 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.*

***Artículo 13.- Informe de Riesgo.-** La Urbanización de la Cooperativa de Vivienda “Servidores de I.E.S.S.”, se comprometen en realizar las recomendaciones que se encuentran determinadas en los informes de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo que a continuación se detallan:*

Informe No. 012-AT-DMGR-2012, de 11 de abril de 2012.-

- *Debido a las condiciones de riesgo que presenta el área evaluada, no existe la factibilidad de ser utilizada como zona residencial, por lo que se recomienda mantener*

ORDENANZA No.

su condición de área verde destinada para equipamiento u obras de acondicionamiento ambiental.

Informe No. 0153-AT-DMGR-2013 de 15 de noviembre de 2013.-

- *Considerando el tipo de amenaza del sector ante movimientos en masa observados, se puede regularizar únicamente los lotes Nos. 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233 y 291, tomando en cuenta que para el proceso de construcción de las viviendas se deberá realizar un estudio geológico – geotécnico y de estabilidad que determine factores (Fs) y capacidad portante de los terrenos. Además, se debe desalojar los escombros depositados sobre el límite con la calle Atahualpa e incluso si las condiciones de planificación y resultados de la investigación geológica-geotécnica lo permiten, podría utilizarse esta área para construcción de viviendas.*
- *En el Acta de la Mesa Institucional No. 001-UERB-AZCA-2015, de 30 de marzo de 2015, se realizaron observaciones al informe emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo No. 0153-AT-DMGR-2013, del 15 de noviembre de 2013, en la misma que se dispone: “En los 3 lotes que se encuentran ubicados en el lindero Oriental de la calle Atahualpa, y que están en Riesgo “Alto” Mitigable pueden regularizarse. Deben los futuros propietarios responsabilizarse de los estudios Geotécnicos respectivos individuales, asumiendo el costo de los mismos.” Estableciéndose en base al informe No. 001-UERB-AZCA-SOLT-2015, emitido por la Unidad Especial Regula Tu Barrio, que sólo los lotes Nos. 216, 217 y 291 son parte del proceso de regularización de conformidad con el nuevo plano.*

Artículo 14.- *Por excepción y estado de consolidación se reconocen los siguientes lotes que no cumplen con el área mínima del lote establecida en la zonificación vigente: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 194 y 208.*

Artículo 15.- De la entrega de escrituras individuales.- *Los Directivos de la Cooperativa de Vivienda “Servidores Del IESS” entregarán las respectivas escrituras individuales a favor de los socios, en el plazo máximo de un año contado a partir de la inscripción de ésta Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil, penal o administrativa.”*

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 xxxxxx de 2015.

ORDENANZA No.

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 xx y xx de xxxxx 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

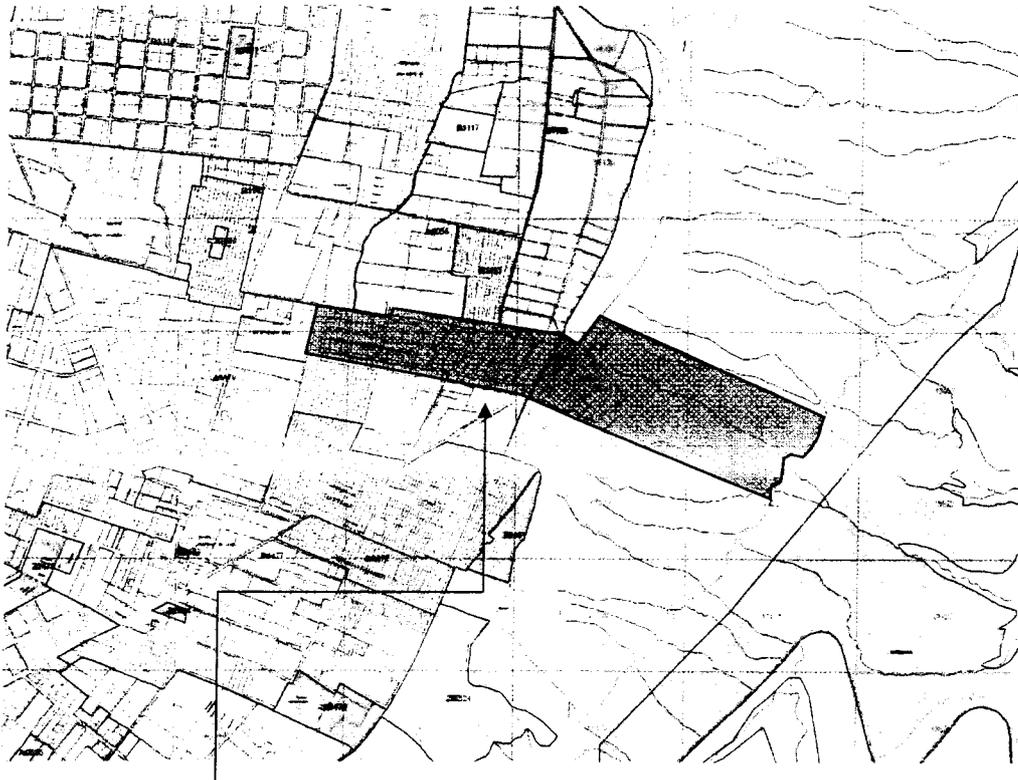
**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:**

“COOPERATIVA DE VIVIENDA SERVIDORES DEL IESS”

EXPEDIENTE Nº 186-C

INFORME Nº 001-UERB-AZCA-SOLT-2015

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y
 CONSOLIDADO: “COOPERATIVA DE VIVIENDA
 SERVIDORES DEL IESS”**

Parroquia: CALDERÓN
 Barrio/Sector: MARIANA DE JESÚS
 Administración Municipal: CALDERÓN

Uso de Suelo Principal:

[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]

(Handwritten signature and date)
 -209-
(Handwritten text)

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO



1.- IDENTIFICACIÓN DEL BARRIO:	
NOMBRE DEL AHC:	COOPERATIVA DE VIVIENDA SERVIDORES DEL IESS
Administración Zonal:	CALDERÓN
Parroquia:	CALDERÓN
Años de Asentamiento:	33
Organización social:	COOPERATIVA
No. de lotes	222
Población beneficiaria:	888
Consolidación:	35,87%
2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO:	
El barrio se encuentra ubicado en la Parroquia de Calderón, contando con 33 años de asentamiento en la Parroquia de Calderón, dicho asentamiento en la actualidad cuenta con 222 lotes beneficiando a 888 personas, y se ha identificado como uno de los barrios más	

organizado de la Parroquia, se ha mantenido varias reuniones con la presidente y los moradores del barrio, con el fin de informar que se continúa con el proceso de regularización.

Es preciso hacer mención, que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, el 24 de diciembre de 2003 alcanzó su Ordenanza, para ingresar como barrio regularizado.

La consolidación de viviendas del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado a regularizarse es del 35,87% las mismas que constan en el proyecto de plano definitivo que se anexa al informe SOLT.

CONCLUSIÓN.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado COOPERATIVA DE VIVIENDA SERVIDORES DEL IESS, cumple con los requisitos básicos indispensables para ser considerado como un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado que necesita ser regularizado a fin de dar seguridad jurídica de la tenencia de la tierra a los posesionarios, para posteriormente obtener la escritura individual.

INFORME LEGAL

<p>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:</p>	<p><u>1.- ANTECEDENTES LEGALES</u></p> <p>ESCRITURA GLOBAL:</p> <p>La Cooperativa de Vivienda "Servidores del I.E.S.S.", es legítima propietaria del Lote de terreno situado en el sector Mariana de Jesús, de la parroquia Calderón, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, adquirido mediante compraventa otorgada por Rosario Matilde Bastidas Cevallos y Otros, según escritura celebrada el 5 de Septiembre de 1984, ante el Dr. Jorge Marchán Fiallo, Notario Vigésimo Quinto del Cantón Quito; legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 20 de Noviembre de 1984;</p>
<p>ACUERDO MINISTERIAL</p>	<p>ACUERDO MINISTERIAL</p> <p>Mediante Acuerdo Ministerial número cero cero cero tres seis seis (000366), del 21 de Marzo de 1983, el Ministerio de Bienestar Social, Dirección Nacional de Cooperativas, aprobó jurídicamente a la Cooperativa de Vivienda "Servidores del I.E.S.S.";</p>
<p>REGISTRO DE DIRECTIVAS</p>	<p>DE REGISTRO DE DIRECTIVAS</p> <p>La Directiva de la Cooperativa se encuentra vigente mediante documento expedido por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria No. 205002409-4, fecha de registro 05/07/2013, fecha de generación de documento 28/10/2013.</p>
<p>ORDENANZAS</p>	<p>ORDENANZA 3480.- Los socios a través de la Cooperativa de Vivienda "Servidores del I.E.S.S.", obtuvieron la Ordenanza Municipal número Tres Cuatro Ocho Cero (3480), mediante la cual</p>

-307-
 documentos suite

	<p>se reconoce y aprueba la Urbanización de la Cooperativa de Vivienda "Servidores del I.E.S.S.", expedida el 11 de Diciembre del 2003, sancionada por el General Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano de Quito, el 24 de Diciembre del 2003, Protocolizada el 21 de Junio del 2004, ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto del Cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 11 de Agosto del año 2004.</p> <p>ORDENANZA 3613.- Posteriormente, con fecha 17 de febrero de 2006, el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, sancionó la Ordenanza Reformativa No. 3613, que rige a la Urbanización de la Cooperativa de Vivienda "Servidores del I.E.S.S."</p>			
LINDEROS	<p>Los linderos del bien inmueble donde se asienta la Cooperativa de Vivienda "Servidores del I.E.S.S.", han sido tomados de la escritura mencionada en el literal a) de esta cláusula y son los siguientes:</p> <p>ORIENTE.- Con la carretera Panamericana Antigua;</p> <p>SUR.- Con el lote del Doctor Efraín Zabala;</p> <p>OCCIDENTE.- Con camino público que le separa de las propiedades de Mercedes Tufiño, Luciano Quintana y Dionisio Simbaña; y,</p> <p>NORTE.- Con terrenos que pertenecieron a la Hacienda Bellavista.</p>			
SUPERFICIE	CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS			
TIPO DE ESCRITURA del: 100%	CUERPO CIERTO	SI	DERECHOS Y ACCIONES	NO
OTORGADO POR:	ROSARIO MATILDE BASTIDAS CEVALLOS Y OTROS			
A FAVOR DE:	COOPERATIVA DE VIVIENDA "SERVIDORES DEL I.E.S.S			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	5 DE SEPTIEMBRE DE 1984			
NOTARIO:	NOTARIO Dr. Jorge Marchán Fiallo.	NOTARIA Vigésimo Quinto	CANTÓN: Quito	PROVINCIA: Pichincha
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	20 de Noviembre de 1984			

CERTIFICADOS DE GRAVAMENES			
	PROPIETARIO	CERTIFICADO	FECHA
1	COOPERATIVA DE VIVIENDA SERVIDORES DEL I.E.S.S.	C30452009001	05/03/2015

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	793386 de referencia							
Clave Catastral:	14018 04 001							
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	A8(A603-35)							
Lote mínimo:	600m2							
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada							
Uso principal del suelo:	(R1) Residencia baja densidad							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación:						
	NO	Lote mínimo:						
		Formas de Ocupación:						
		Uso principal del suelo:						
Número de lotes	222							
Consolidación:	35,87 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	100%	Aceras	100%	Bordillos	100%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%
Anchos de vías y Pasajes	Calles de las Cigüeñas		10,00 m		Calles aprobadas en la Ordenanza N°3480			
	Calle 2		10,19 m					
Calle de los Tucanes		9,38 m – 10,40 m variable						
Calle de los Quindes		10,14 m						
Calle 5		10,00 m						
Calle 6		10,00 m						
Calle 7		10,00 m						
Calle de los Loros		9,91 m – 10,38 m variable						
Calle de los Picafloros		10,00 m – 10,07 m variable						
		Calle Atahualpa		Informe RV N°. 209-JZTV-2007 Fecha 19-09-2007 Informe Técnico N°028-2013 Fecha 16-09-2013				
		Calle Agustín Guerrero						
		Calle Huirachuros						
Área Útil de Lotes	138.446,68	m ² .	29,11 %					
Área de Vías y Pasajes	35.704,57	m ² .	7,51 %					
Área de Afectación de vías	2.169,37	m ² .	0,46 %					

Áreas verdes y Comunes	Área No. 1	1.999,20	m ²	Ord. 3480	36,07 %
	Área No. 2	1.999,20	m ²	Ord. 3480	
	Área No. 3	8.640,00	m ²	Ord. 3480	
	Área No. 4	158.913,42	m ²	Ord. 3480	
	Área Comunal	318,31	m ²		0,07 %
Área de Protección Ecológica		65.303,75	m ²		13,73 %
Área de Faja de Protección de B.S.Q		62.080,50	m ²	Ord. 3480	13,05 %
Área bruta del terreno(Área Total)		475.575,00	m ²		100%

Área Verde y Comunal	65.303,75m.	65.622,06	m ²	13,80 %
	318,31m.			

ÁREAS VERDES Y COMUNALES					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Comunal	Norte:	Hacienda Bellavista		14,02 m.	318,31m ²
	Sur:	Calle Agustín Guerrero		10,80 m.	
	Este:	Lote 209		26,12 m.	
	Oeste:	Lote 134		25,57 m.	
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área de Protección Ecológica	Norte:	Propiedad Particular		104,68 m. en longitud desarrollada	65.303,75m ²
	Sur:	Propiedad Particular		365,15 m. en longitud desarrollada	
	Este:	Área Comunal 4		534,58 m. en longitud desarrollada	
	Oeste:	Calle C, Lote 216, Lote 217, Lote 291	68,55m	375,22 m. en longitud desarrollada	
		Área Comunal 3	179,44m		
	Área Comunal 3	9,91m			
	Propiedad Particular	117,32m			

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)	LOTE	ÁREA (m ²)
	1	404,28 m ²	11	442,68 m ²
	2	423,07 m ²	182	527,47 m ²
	3	433,89 m ²	184	531,35 m ²
	4	433,92 m ²	186	539,46 m ²
	5	438,35 m ²	188	535,22 m ²
	6	451,86 m ²	190	529,65 m ²
	7	458,76 m ²	192	524,01 m ²
	8	468,34 m ²	194	538,97 m ²
	9	463,68 m ²	208	454,84 m ²
	10	473,65 m ²		

ANEXO TÉCNICO:	<p>REPLANTEO VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Informe RV N° 209-JZTV-2007 de fecha 19 de julio de 2007. MDMQ, Administración Zonal Calderón. Informe Técnico N° 028-2013. Fecha 16 de Septiembre de 2013. Informe TV N° 120-JZTV-2007 de fecha 21 de diciembre de 2007. <p>INFORMES TÉCNICOS.</p> <ul style="list-style-type: none"> Informe de Cabida, Linderos y Coordenadas.- Oficio N° 0001002, de fecha 05 de Febrero de 2015. Informe de Borde Superior de Quebrada.- Oficio N° 0001061, de fecha 06 de Febrero de 2015. Informe de Riesgos.- Informe Técnico 012-AT-DMGR-2012 11 de abril de 2012. Informe Técnico.- N°0153-AT-DMGR-2013 con fecha 15 de Noviembre del 2013. INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA IRM N° 529090 de fecha 6 de mayo 2015 IRM N° 529089 de fecha 6 de mayo 2015 <p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Arq. Byron Fernando Chauca Herrera con fecha Marzo 2015. 1 CD con archivo digital.
-----------------------	---

CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- La zonificación para los 222 lotes se mantiene en A8 (A603-35); forma de ocupación: (A) Aislada; lote mínimo 600 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 35%, COS total 105%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R1) Residencia Baja Densidad.
- La Calle Cigüeñas, Calle 2, Calle de los Tucanes, Calle de los Quindes, Calle 5, Calle 6, Calle 7, Calle de los Loros y Calle de los Picaflores del AHHC "Cooperativa de Vivienda Servidores del IESS", son parte del sistema vial urbano del sector y públicas de acuerdo a la Ordenanza 3480.

- La Calle Atahualpa del AHHyC "Cooperativa de Vivienda Servidores del IESS" es vía pública y se encuentra aprobada, según Oficio RV N°209 JZTV-2007; emitido por la Administración Zonal Calderón.
- La Calle Agustín Guerrero y la Calle Huirachuros del AHHyC "Cooperativa de Vivienda Servidores del IESS" son vías públicas y se encuentra aprobada de 10,00m Y 12,00m, según Oficio N°O28-2013 con fecha 16 de Septiembre del 2013; emitido por la Administración Zonal Calderón.
- Las áreas verdes y comunales: Área No. 1; Área No. 2; Área No. 3; y, Área No. 4; fueron transferidas al municipio conforme con la Ordenanza 3480, sancionada el 24 de diciembre de 2003.
- El Área Comunal de 318,31 m², consta en el plano aprobatorio de la Ordenanza 3480, no consta como dato en la respectiva ordenanza y se encuentra catastrado como área comunal a nombre del Municipio. En Mesa Institucional se definió, que esa área debe hacerse constar en la reforma de la ordenanza.
- El área de protección ecológica se transfiere al municipio.
- El área entregada al Municipio del Distrito Metropolitanos de Quito según Ordenanza 3480 como: Área verde, Área de Reforestación y Protección Ecológica, Área de Protección Ecológica y Área de Fajas de Protección es de 233.632,32 m².
- El área entregada al Municipio del Distrito Metropolitanos de Quito en esta Ordenanza como: Área comunal, y Área de Protección Ecológica, es de 65.622,06 m².
- Por excepción y estado de consolidación se reconocen los lotes números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 194, y 208 que no cumple con el área mínima del lote estipulado en la zonificación vigente.
- Según Informe N°. 012-AT-DMGR-2012 emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, del sector conocido como "C" ubicado al oriente de la calle Atahualpa establece que "la susceptibilidad a movimientos en masa en el sitio está en un nivel **muy alto**", que el área evaluada "corresponde a la franja de protección de la ladera que tiene pendientes mayores a los 50 grados con estabilidad geomorfológica poco favorable (inestable)" y como escenario de riesgo determina "alto riesgo a movimientos en masa (deslizamientos, derrumbes) en los taludes de esta ladera, cuyos suelo en épocas de elevadas precipitaciones se saturan y pueden afectar de forma directa a la vivienda asentada en la parte baja del sector" y realiza la siguiente recomendación "debido a las condiciones de riesgo que presenta el área evaluada, no existe la factibilidad de ser utilizada como zona residencial por lo que se recomienda mantener su condición de área verde destinada para equipamiento u obras de acondicionamiento ambiental".
- Según Informe N° 0153-AT-DMGR-2013, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, del sector ubicado al oriente de la calle Atahualpa establece que "considerando los elementos expuestos, casa construida hasta la presente fecha, condiciones socioeconómicas del único habitante del barrio 'SERVIDORES



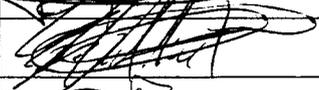
DEL IESS', Estabilidad Geomorfológica y la caracterización de Susceptibilidades por fenómenos de Inestabilidad de Terrenos, el Riesgo es catalogado también como: '**alto**' a pesar de la baja vulnerabilidad que existe actualmente". Y realiza la siguiente conclusión: "considerando el tipo de amenaza del sector ante Movimientos en Masa observados, se puede regularizar únicamente los lotes: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233 y 291, tomando en cuenta que para el proceso de construcción de las viviendas se deberá realizar un estudio Geológico – geotécnico y de estabilidad que determine factores de seguridad (Fs) y capacidad portante de los terrenos."

- Para el proceso de regularización los lotes 216, 217, 291 son parte del proceso de regularización y los propietarios deben efectuar las recomendaciones realizadas en el Informe N° 0153-AT-DMGR-2013 y de acuerdo al ACTA No. 001 – UERB – AZCA – 2015, de Mesa Institucional del asentamiento se determina que "los futuros propietarios deben responsabilizarse de los Estudios Geotécnicos respectivos individuales, asumiendo el costo de los mismos."
- Los lotes No. 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, y 233 no son parte del proceso de regularización.

RECOMENDACIONES:

- 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 Servidores del IESS", para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

	NOMBRE	FECHA	FIRMA SIMILA
ELABORADO POR:	Luis Villamil L. RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO	30/03/2015	
ELABORADO POR:	Dr. Daniel Cano RESPONSABLE LEGAL	30/03/2015	
ELABORADO POR:	Arq. Mauricio Velasco RESPONSABLE TÉCNICO	30/03/2015	