

**TIERRAS
PARA
ASENTAMIENTOS
POPULARES**
critérios de selección y desarrollo

CIUDAD

**JORGE GARCIA
DIEGO CARRION**
(Coordinación CIUDAD)

ALAHUA

**FERNANDO LUIS CHAVES
JORGE DI PAULA**
(Coordinación ALAHUA)

CIUDAD 
Centro de
Investigaciones

ALAHUA
Asociación Latinoamericana
para la Promoción del Hábitat,
el Urbanismo y la Arquitectura.

**Tierras para asentamientos populares: criterios de
selección y desarrollo**

Coordinación: CIUDAD - ALAHUA

Primera Edición: CIUDAD - ALAHUA, 1985

Copyright: CIUDAD - ALAHUA, 1985

Correspondencia:

Casilla Postal 8311 — Telf.: 230192 — Quito-Ecuador

NOTAS:

Las historietas han sido tomadas de: "El Cuarto Reich", Editorial Nueva Imagen, México 1982 Nos. 2, 3, 4. "Rius en Proceso", Editorial Esfuerzo, México 1983.

(Los textos han sido en unos casos adaptados para ejemplificar el contenido).

Los Planos son documentos parciales (ejemplos) tomados de: J. Bazant S.: "Manual de Criterios de Diseño Urbano", Editorial Trillas México 1983; Mario Vásconez et. al.: "Programa de vivienda para la cooperativa Sta. Faz", Tesis de grado, Facultad de Arquitectura, Quito, 1977; Diana Salazar, et. al.: "Criterios y normas para barrios populares", Tesis de grado, Facultad de Arquitectura. U.C., Quito 1984; Municipio de Quito, "Plan Quito", Dirección de Planificación del Municipio de Quito, 1980, 2da. Edición, Marzo 1984.

INDICE

**SELECCION Y ADECUACION DE TIERRAS PARA
ASENTAMIENTOS PUPULARES:
ALGUNOS CRITERIOS**
(Con ejemplos referidos al caso de Quito)

CIUDAD
ALAHUA
Quito—1985

	Pág.
PRESENTACION	5
1. PRELIMINARES	9
1.1 Introducción	11
1.2 Organización y uso de la GUIA	15
1.3 Objetivos y límites de la GUIA	19
2. ASPECTOS CONCEPTUALES	23
2.1 La importancia y la necesidad de la planificación.	25
2.2 La cuestión de la tierra para la residencia de los sectores populares urbanos.	29
2.3 La organización popular.	39
2.4 La cuestión del desarrollo y el hábitat popular urbano.	43
2.5 La cuestión de la vivienda popular.	47

3. LOS COMPONENTES A CONSIDERAR EN EL PROCESO DE SELECCION Y ADECUACION DE TIERRAS	Pág.
	53
3.1 Los componentes	55
3.2 La organización	61
a. Introducción	61
b. Los objetivos	62
c. La constitución de la organización	63
d. La historia y los antecedentes de la organización	67
3.3 La población	69
a. Introducción	69
b. Necesidades y aspiraciones	70
c. Características demográficas	75
d. Características económicas	77
e. Características Culturales	79
3.4 Aspectos jurídicos y legales	87
a. Introducción	87
b. Formas jurídicas de la organización popular	87
c. La Tierra	90
3.5 Aspectos económicos y financieros	93
a. Introducción	93
b. Las fuentes de financiación	93
c. El carácter de la financiación	95
d. Los estudios de factibilidad	95
e. Los costos de la urbanización	96
f. La administración de los recursos económicos	97
3.6 El medio ambiente	99
a. Introducción	99
b. Topografía	100
c. Hidrografía	105
d. Composición, estructura y movimiento de tierras	107
e. El clima, la contaminación y la erosión.	109
f. Vegetación	117
g. Imagen urbana	121

	Pág.
3.7 Infraestructura y equipamiento	125
a. Introducción	125
b. Agua Potable	127
c. Energía eléctrica	131
d. Evacuación aguas lluvias y servidas	136
e. Comunicaciones	141
f. Educación	146
g. Salud	150
h. Cultura	155
i. Recreación y deportes	157
j. Comercio y abastecimiento	160
k. Administración y servicios	164
3.8 Vivienda	171
a. Introducción	171
b. El asentamiento y la vivienda	176
c. El tipo de vivienda, el régimen de tenencia y el uso del suelo	177
d. El diseño y los sistemas constructivos	177
e. La vivienda y los servicios habitacionales	180
3.9 La localización y la accesibilidad	183
a. La localización	183
b. La accesibilidad	185
c. Las vías	190
d. El transporte	195
3.10 Asesoría Técnica	201
a. Introducción	201
b. Los pobladores y la Asesoría Técnica	203
c. Las formas de relación con la Asesoría Técnica	204
d. Modalidades que asume la Asesoría Técnica	206
4. LAS CONDICIONANTES Y LAS ALTERNATIVAS: PROGRAMACION Y SINTESIS	211
4.1 Introducción	213
4.2 Las condicionantes para tomar decisiones	215
a. Las orientaciones y los lineamientos generales	215

	Pág.
b. Necesidades y aspiraciones	217
c. Condicionantes legales y económico-financieras.	218
d. Características del sitio	221
e. Resumen general: programa	224
4.3 Selección de alternativas	239
5. ANEXOS	245
5.1 Índice	247
5.2 Bibliografía	251
5.3 Formularios y guías de trámites	267
5.4 Ayudas instrumentales e información	307

6. INDICE DE PLANOS

Plano No.	Pág.
1	12
2	13
3	84
4	101
5	102
6	103
7	104
8	111
9	112
10	113
11	114
12	116
13.	118
14	122
15	126
16	129
17	132
18	134
19	137
20	140
21	143
22	145
23	149
24.	151
25	153
26	156
27	159
28.	161
29	162
30	166
31	169
32	175
33	178
34	181
35	188
36	192
37	193
38	194
39	197
40	199

PRESENTACION

El trabajo de investigación que aquí se presenta ha sido realizado dentro del marco de cooperación interinstitucional entre la Asociación Latinoamericana para la Promoción del Hábitat, el Urbanismo y la Arquitectura (ALAHUA) y el Centro de Investigaciones CIUDAD, contando con el auspicio y patrocinio de la Agencia Canadiense para el Desarrollo Internacional (ACDI). La publicación ha sido posible gracias al aporte de GATE-GTZ.

Este estudio se enmarca dentro del Programa Regional de ALAHUA sobre selección de tierras para el desarrollo de asentamientos populares urbanos, que cuenta con la participación de las instituciones miembros de distintos países de la región.

El propósito básico del Programa Regional es el de generar mecanismos de orientación a los sectores populares organizados de diversos centros urbanos latinoamericanos que luchan por resolver el problema de la vivienda y, al mismo tiempo, producir material de apoyo para los equipos que les brindan asistencia técnica. Todo ello desarrollado a partir de los conocimientos, experiencias, investigaciones y documentación acumulada de los institutos de investigación y asistencia técnica adscritos a la Asociación.

El presente trabajo constituye un primer desarrollo en ese sentido y se espera que pueda ser continuado, —profundizándolo, ampliándolo, adecuándolo— en otros países de América Latina, contando para ello con la coordinación de ALAHUA y la asistencia de CIUDAD fruto de la experiencia adquirida.

La formulación del proyecto, los estudios previos, la investigación y la edición, que se expresan en este documento, se realizaron entre mayo de 1983 y febrero de 1985. En este proceso participaron: por ALAHUA, la coordinación general estuvo a cargo de Fernando Luis Chaves y Jorge Di Paula; en la investigación de aspectos legales participó Mercedes Peralta y

en la discusión de criterios sobre normas técnicas de urbanización intervino Ana Falú.

Por CIUDAD, que tuvo a su cargo las responsabilidades académica, técnica y de elaboración del informe, participaron: como coordinadores Jorge García y Diego Carrión; en la investigación de diversos temas colaboraron Anita García, Edgar Flores y Hernán Burbano; las ilustraciones y gráficos fueron realizados por Jorge García y en el armado y la diagramación se contó con el trabajo de Miguel Samaniego; el levantamiento de textos fue realizado por Rodolfo Andrade.

En términos de los propósitos que animaron la realización de esta GUIA, esperamos que éstos se cumplan en la medida en que se genere debate y discusión sobre los particulares problemas que implica el acceso de los sectores populares a la tierra para desarrollar su hábitat; a partir del debate y la discusión es que este trabajo comienza a encontrar asidero y utilidad.

Debe remarcarse el carácter de esta GUIA: se trata de una pauta metodológica que contiene criterios para orientar las decisiones en los procesos de selección de tierras para asentamientos populares; como tal está sujeta a las adecuaciones pertinentes en cada caso concreto. La GUIA ha sido pensada y desarrollada como un instrumento que oriente la planificación del problema del hábitat popular. Esperamos que sea útil para ello.

Fernando Luis Chaves
Jorge Di Paula
(Coordinación ALAHUA)

Jorge García
Diego Carrión
(Coordinación CIUDAD)

Quito, Noviembre 1985

1 PRELIMINARES

2 ASPECTOS
CONCEPTUALES



**LOS
COMPONENTES**

La Organización

La Población

Aspectos Jurídicos
y Legales

3

Aspectos Económicos
y financieros

El Medio Ambiente

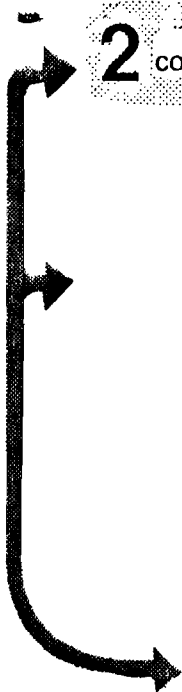
Infraestructura y
Equipamiento

La Vivienda

La Localización y
La Accesibilidad

Asesoría Técnica

4 CONDICIONANTES
Y ALTERNATIVAS:
PROGRAMACION
Y SINTESIS



5 ANEXOS

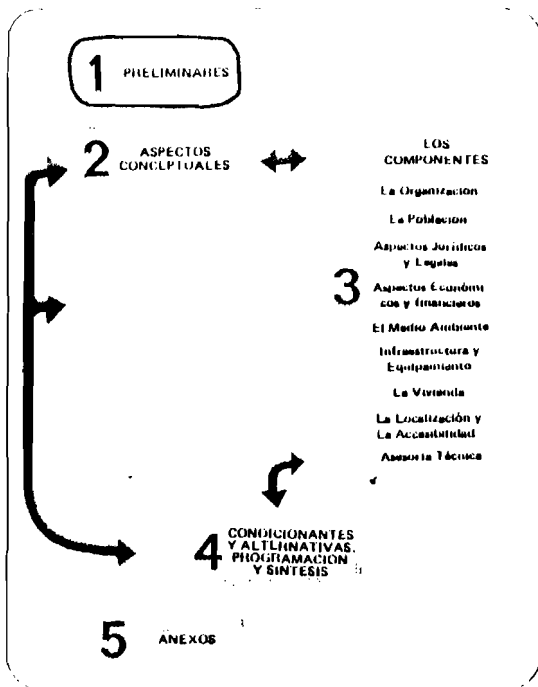
PRELIMINARES

1

PROPOSITOS: El propósito de esta Sección es el de brindar una visión global de la Guía; de la forma como está organizada y de cómo debe utilizarse. Se presentan también los objetivos, los límites y alcances.

CONTENIDO:

- 1.1 Introducción
- 1.2 Organización y uso de la GUIA
- 1.3 Objetivos y límites de la GUIA



I N T R O D U C C I O N

1.1

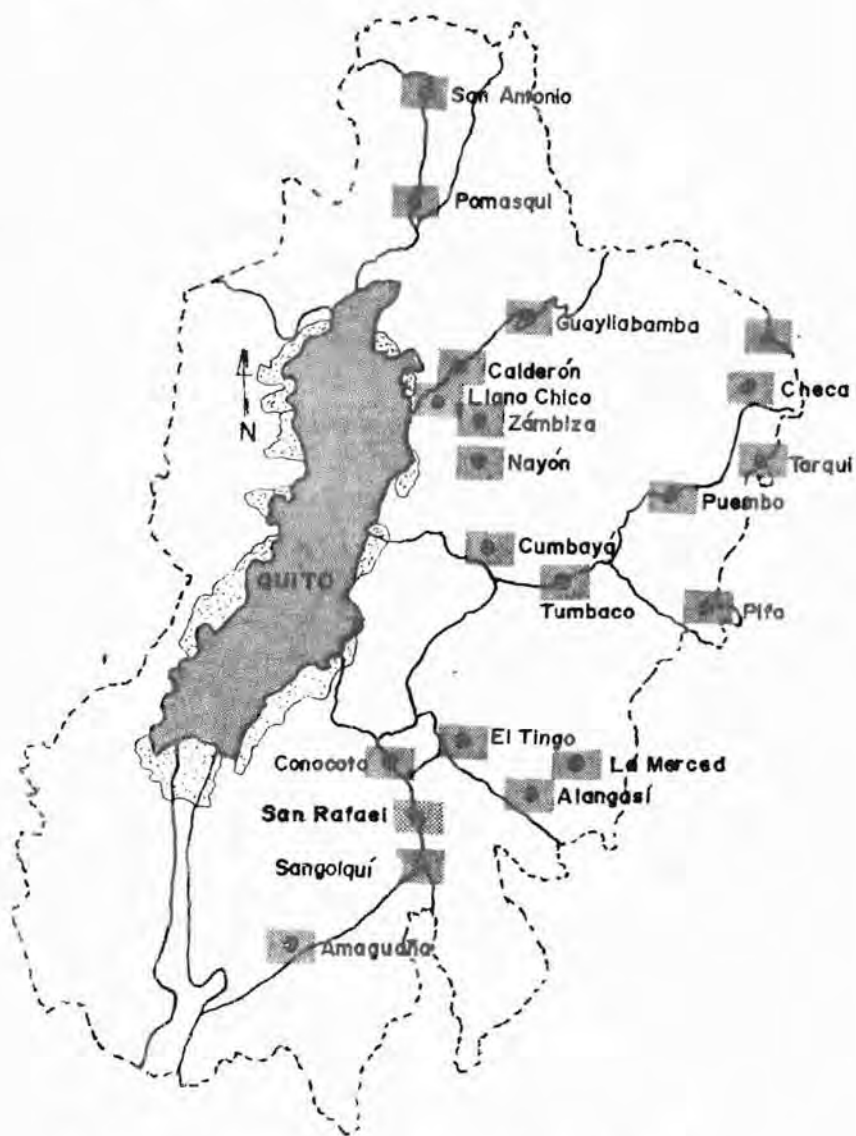
La GUIA está constituida por un conjunto de criterios relacionados con el problema de la selección de tierras para la ubicación y desarrollo de asentamientos populares, con ejemplos referidos a la región de Quito.

En ella se plantean una serie de criterios y procedimientos para orientar a los sectores populares organizados que luchan por resolver el problema de la vivienda, vía la consecución de tierras.

La GUIA no es una receta de aplicación mecánica; al contrario, su empleo requiere de ingenio, creatividad y amplia discusión para adecuarla a cada caso específico.

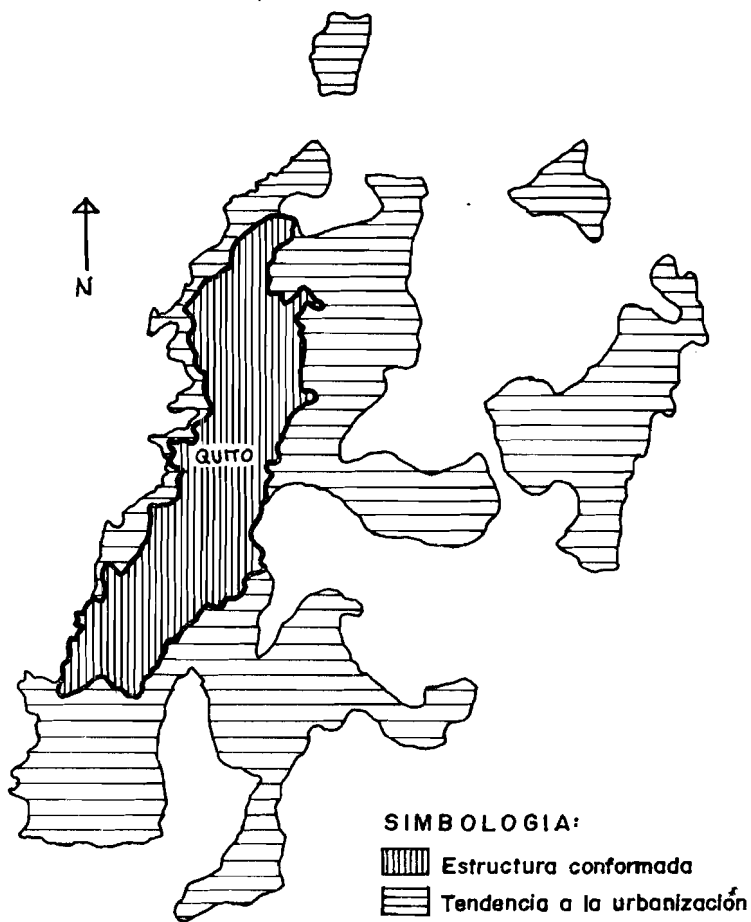
Se trata de una propuesta para ser aplicada conjuntamente por los pobladores y los técnicos; ello significa que la asistencia técnica debe servir como base general para un proceso participativo.

Plano No. 1
Quito y la Microregión

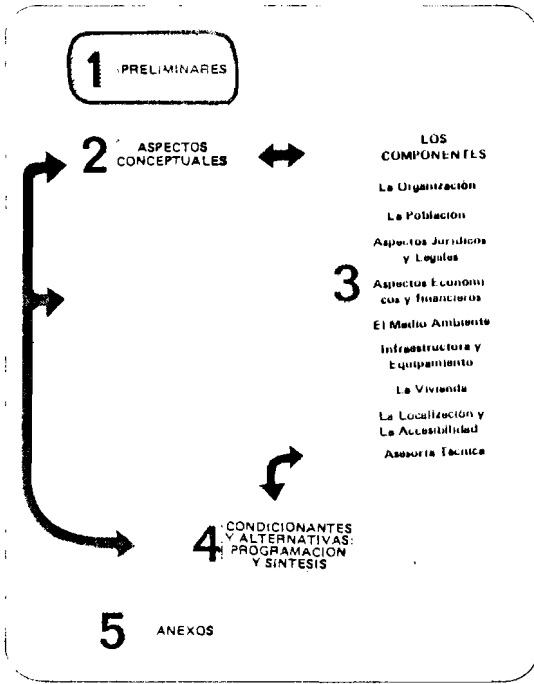


FUENTE: Plan Quito 1980. I. Municipio de Quito. Dirección de Planificación. 2da. Edición - Quito 1984, Edit. Mantilla, p. 50.

Plano No. 2
Quito: Tendencia a la Urbanización 1984



FUENTE: Plan Quito, op. cit. p. 81.



1 - - - - -



2 - - - - -



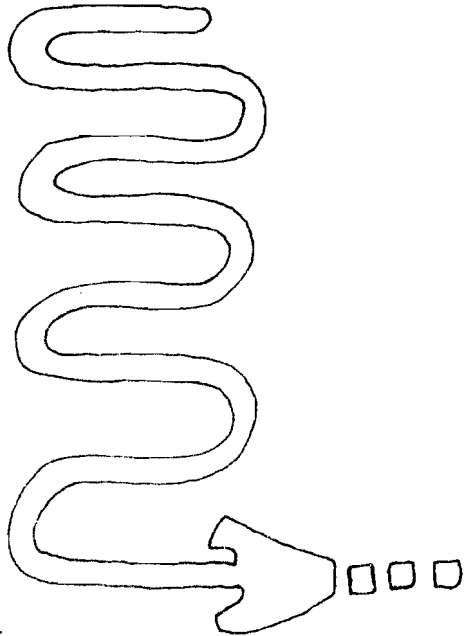
3 - - - - -



4 - - - - -



5 - - - - -



ORGANIZACION Y USO DE LA GUIA

1.2

ORGANIZACION DE LA GUIA

La GUIA está organizada en cinco secciones que siguen el desarrollo de lo que constituye la lógica de un proceso de planificación, que en este caso corresponde a la determinación de las necesidades y capacidades de un grupo de pobladores que buscan atender sus requerimientos de alojamiento en la ciudad; junto con ello, la evaluación y selección de caminos y alternativas para escoger la tierra que satisfaga tales necesidades de la manera más adecuada posible.

La PRIMERA SECCION, de carácter introductivo establece la forma cómo está organizada la GUIA, su uso, objetivos y límites.

la SEGUNDA SECCION, se ocupa de algunos aspectos teóricos y conceptuales relacionados con el problema de la tierra urbana para los sectores populares. Ello sirve de base de reflexión para el señalamiento de los elementos que se incorporan en el proceso de planificación, materia de este trabajo.

En la TERCERA SECCION, se procede a desarrollar el contenido de los principales aspectos que deberían ser considerados en el proceso de toma de decisiones para la selección y adecuación de tierras para asentamientos populares.

En la CUARTA SECCION, el trabajo presenta meca-

nismos para sistematizar un programa de necesidades y realizar la evaluación crítica de posibles alternativas.

Finalmente, existe una QUINTA SECCION que contiene varios documentos con información complementaria de utilidad práctica referida al caso de Quito.

USO DE LA GUIA

La GUIA debe usarse de modo crítico, creativo e innovador.

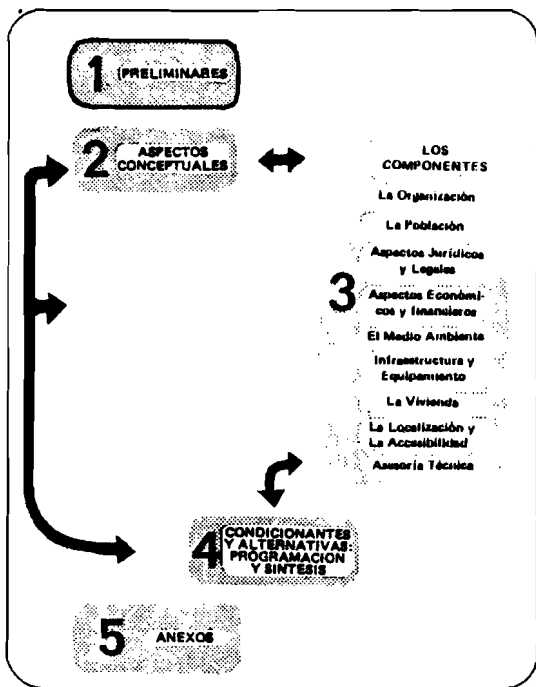
Su uso, entonces, dependerá de la capacidad de adecuarla a cada situación específica y a problemas particulares.

La GUIA debe ser utilizada simplemente como un método; como una pauta a partir de la cual se reflexione y se discuta sobre los problemas.

La GUIA debe ser empleada como un referente orientador y ordenador para medir capacidades y posibilidades de la organización y sus miembros; para dimensionar y establecer necesidades; para tomar decisiones entre distintas alternativas; en fin, para pensar y discutir colectivamente sobre qué clase de hábitat se desea construir para el desarrollo de una vida plena.

Si bien la GUIA sigue un orden de exposición correspondiente, con una secuencia lógica, ello no impide que se le use de manera flexible en función de cada caso particular. Es posible, entonces, que en la práctica se altere el orden, siempre y cuando para tal efecto se tenga en cuenta el nuevo ordenamiento y su relación con el conjunto.





OBJETIVOS Y LIMITES DE LA GUIA

1.3

OBJETIVOS

El objetivo principal de la GUIA es el de proveer a organizaciones populares que luchan por atender la necesidad de vivienda, de un compendio sistematizado de criterios y procedimientos que orienten la toma de decisiones respecto del problema del acceso y manejo de tierras.

Pretende ser una herramienta de utilidad práctica y de aplicación directa en casos concretos, buscando incidir en los procesos de transformación cualitativa de las condiciones de vida.

Espera constituirse en una ayuda de carácter socio-técnico para facilitar la negociación y la participación de los pobladores en la definición de sus necesidades en materia de hábitat.

Se propone inducir formas de capacitación y actualización de conocimientos a partir del desarrollo de los contenidos y los procedimientos metodológicos; dependiendo de los niveles, la capacitación abarcará a los dirigentes, pobladores, estudiantes y profesionales que se involucren en su utilización y aplicación.

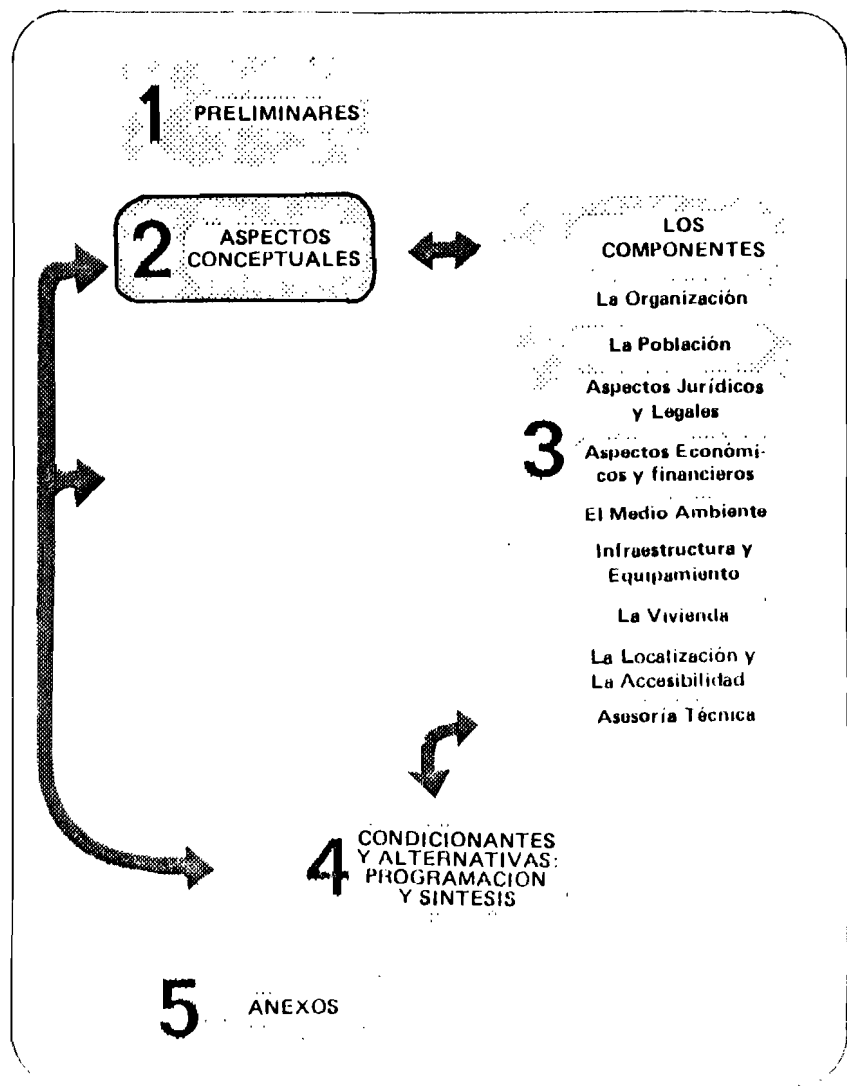
Se plantea, entonces, como un vehículo para la transferencia y acumulación de conocimientos a partir de la puesta en práctica de procesos alternativos de planificación del hábitat popular urbano.

Ello necesariamente implica formarse colectivamente en el estudio y en la verificación en la práctica; en la evaluación y en la crítica de las experiencias.

Por último, la GUIA ha de servir como material de referencia para la búsqueda de un desarrollo óptimo del hábitat popular en nuestras ciudades.

LIMITES

- La GUIA está concebida como una propuesta metodológica aplicable a varias situaciones; para lo cual, obviamente, habrán de precisarse las particularidades de cada caso.
- La GUIA está dirigida principalmente a organizaciones populares y a equipos de asistencia técnica directamente relacionados con el problema de la tierra y la vivienda.
- La GUIA enfatiza aquellos aspectos directamente relacionados con la selección y adecuación de la tierra para la instalación y/o mejoramiento de barrios populares; **no se ocupa en profundidad de aspectos relacionados con el proceso de diseño y construcción de los asentamientos.**
- La GUIA se orienta hacia el planteamiento de criterios y sugerencias que permitan motivar y estimular la reflexión en cuanto se refiere a las calidades que debería tener el hábitat popular y, por tanto, a las opciones que podrían adoptarse para ello. No se presentan soluciones o recetas para el efecto; se ayuda a ordenar y sistematizar experiencias, analizarlas y discriminar lo positivo de lo negativo.

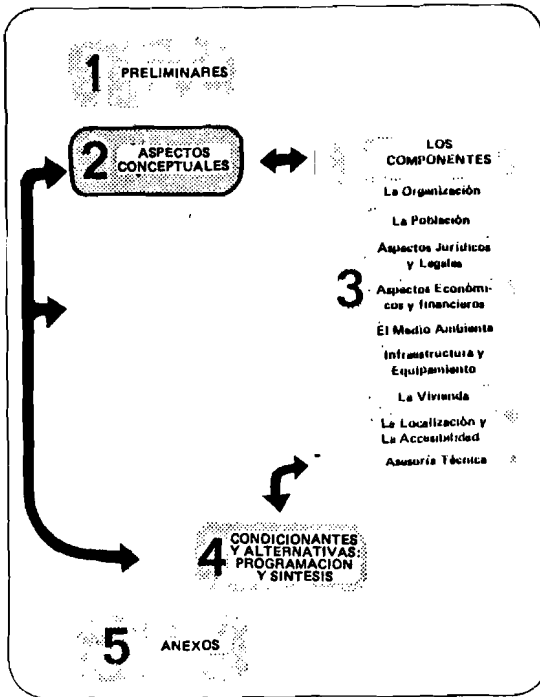


ASPECTOS CONCEPTUALES

2

PROPOSITOS: Esta Sección tiene como finalidad plantear algunas reflexiones conceptuales con el ánimo de disponer de una base para la discusión y el análisis de la problemática de los pobladores frente al acceso al suelo urbano y al desarrollo de sus asentamientos.

- CONTENIDO:**
- 2.1 La importancia y la necesidad de la planificación.
 - 2.2 La cuestión de la tierra para la residencia de los sectores populares.
 - 2.3 La organización popular
 - 2.4 La cuestión del desarrollo y el hábitat popular urbano
 - 2.5 La cuestión de la vivienda popular



(*) Versión popular de la frase: Y... ahora: ¿Qué hacer?

LA IMPORTANCIA Y LA NECESIDAD DE LA PLANIFICACION

2.1

La mayor parte de las actividades humanas se realizan sobre la base de un proceso de toma de decisiones, algunas veces conciente y meditado y, otras veces, apresurado, poco meditado. Ello es parte fundamental del comportamiento humano. El proceso conciente y meditado en la toma de decisiones, no es otra cosa que un proceso de planificación.

La sociedad organizada, los grupos sociales organizados, deben **planificar sus actividades**. La improvisación y la mera casualidad impiden el desarrollo de la organización, conducen al desperdicio de recursos y capacidades y desorientan respecto de los caminos adecuados a seguir.

En una planificación de cualquier tipo, es importante la **negociación y el consenso** respecto de las metas, objetivos y pasos a seguir, en vistas a lograr avances cualitativos.

En el caso de la iniciación, desarrollo y mejoramiento de los asentamientos humanos, la planificación cobra gran importancia en tanto que en éstos se encuentran involucrados grupos humanos numerosos que cumplen diversas actividades en un entorno y en un mundo de relaciones sociales, por períodos de tiempo prolongados. El incipiente desarrollo, o la inexistencia de planificación para los asentamientos tiene repercusiones negativas en lo que hace a la calidad y condiciones de vida de los habitantes de los

barrios.

No se piense que por el simple hecho de reivindicar la planificación, los problemas se resuelven. **La planificación es una herramienta** para el señalamiento de estrategias y mecanismos colectivos de toma de decisiones, en este caso, referidos a los problemas de iniciación, desarrollo, mantenimiento y mejoramiento de los asentamientos populares.

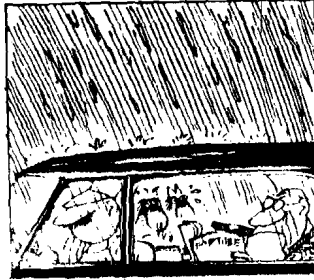
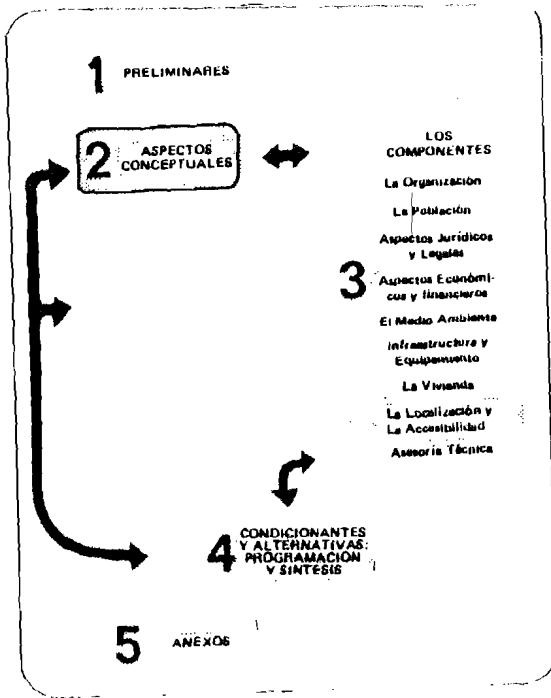
La planificación no es un ejercicio neutro o aséptico; comporta intereses e intenciones; **los sectores populares deben involucrarse y apropiarse creativamente de las 'técnicas' de la planificación para potenciar su desarrollo.**

En relación con los problemas de los asentamientos populares, las organizaciones y los moradores deben buscar su participación directa e 'interesada' en el señalamiento de metas y objetivos, determinación de problemas, necesidades y prioridades, asignación de recursos, control y participación en la puesta en marcha de un proyecto y en la evaluación de sus resultados.



Tal participación directa en los procesos de planificación debe ser una cuestión permanente y en constante evolución. Debe ser una responsabilidad de la organización popular y de los equipos de asistencia técnica el desarrollo de formas propias de planificación y programación integrales; que, por su parte, deberán ser versátiles, dinámicas y adaptables a las condiciones rápidamente cambiantes en los barrios, en la ciudad, en la sociedad en su conjunto.





LA CUESTION DE LA TIERRA PARA LA RESIDENCIA DE LOS SECTORES POPULARES URBANOS

2.2

En vista de que los programas oficiales de vivienda no atienden las necesidades de los sectores sociales de bajos ingresos, éstos deben hacerlo por su propia cuenta. Una de las formas más comunes de hacerlo es a través de la consecución —de cualquier modo— de una porción de tierra en la cual autoconstruir su alojamiento; en unos casos se lo hace individualmente, en otros, colectivamente.



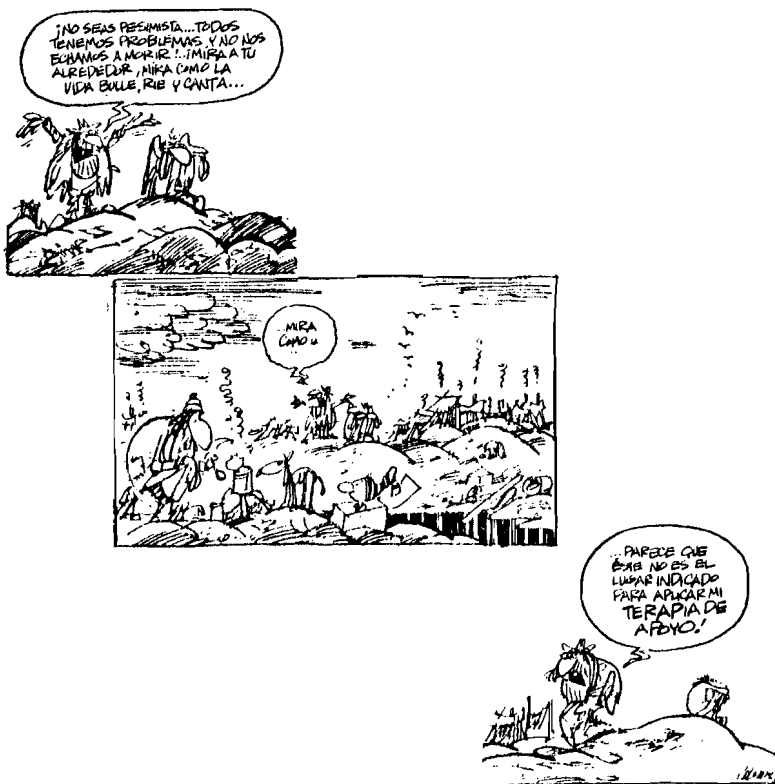


La consecución y acceso a una porción de tierra sobre la cual construir el alojamiento, no es una cuestión fácil para los sectores populares. La dificultad principal reside en el hecho de que la distribución de la tierra se realiza a través del mercado que, por su parte, se rige por leyes complejas y condicionamientos que no hacen distinción respecto de quién necesita suelo para habitar. La racionalidad que opera es la de la obtención de ganancias y de apropiación de rentas por parte de los dueños de la tierra. Los propietarios de la tierra buscan siempre imponer sus condiciones dado que existe una creciente demanda por suelo urbano.

Si a ello añadimos la consideración de que —aún cuando se resolviera, luego de innumerables dificultades, el acceso a la tierra por parte de los sectores populares urbanos— las “calidades” y características de las áreas donde se ubican los asentamientos populares

son generalmente las más desfavorecidas en todo sentido: localizaciones distantes de los centros de trabajo y los servicios urbanos, áreas anegadizas, suelos inconsistentes y de topografía técnicamente inconveniente, carentes de servicios e infraestructura básica ya que en muchos casos se encuentran fuera del área de actual o futura dotación, áreas afectadas por ordenanzas y legislación vigente (áreas de preservación ecológica, agrícola; áreas para realización o expansión de vías, equipamiento, etc.), áreas de difícil accesibilidad, etc.

Los efectos objetivamente visibles de tal situación no merecen aquí mayores comentarios ya que basta recorrer y observar la realidad en la cual se desenvuelven los barrios populares de la ciudad.



Terreno

DOY en arriendo local con teléfono en barrio La Bellard. Informes 514063, 210903

Casas ARRENDAMIENTO

Piezas

SECTOR NORTE

Almacenes 6 Hac

SECTOR NORTE

ARRIENDO, anticresis: casas, apartamentos, quintas, con o sin muebles. 514608, 517578, 29D1c

ANTICRESIS

piezas: cocina, baño, en esta, Garona 228 y Asturias 238494.

SECTOR NORTE

ARRIENDO vendo: edificios, bodega, almacenes, oficinas, apartamentos. Informes 514608, 31

S. PERIFERICO

(SIN OFERTA)

CASAS 7 APTOS.

ARRIENDO, 243010.

8 Quintas y Chalets

puertas, cercos, verasiles 11

SECTOR NORTE

5 Locales y Almacenes

4 Quintas y Chalets

EN VENTA Casa Apartamento

ARRIENDO 454523.

SECTOR NORTE

VENDO QUINTITA

1 kilometro 15 Panamericana Sur. #forita. habitacion 531329. Precio \$/ 750.000, recibio \$1. carro 20

ARRIENDO

b, Km. 7. Vta 866.

partik en Caracas informes rece

AVISOS CL

SECTOR CENTRO

\$/ 4.000 mensuales. Piezas con alimentacion. Montúfar 578.

DOS PIEZAS

solo para estudiantes. Calle. Los Liberradores, Matias Bigo 138.

contratar un local en con telefono, preferible La Prensas, 6 de Diciembre na, por el valor de una ci na, marca Ford Court 80, 244759. Sr. Hol

ARRIENDO pieza central.

Info. 211

DOY anticresis una pieza para para de la Calle 344, Chirivacu.

ARRIENDO BODEGA

400 mts2. 27m mts2. par. Guardero, mezzanine alima con todo servicio nuevo al lado Supermaxi Favorito. Telefono 545 574

S. PERIFERICO

TUMBACO

vendo quinta 3.200 m2. con frutas. telefono 524118. \$/ 5.300.000,00.

SECTOR NORTE

6 Haciendas

Terrenos

SECTOR NORTE

S. PERIFERICO

DE OPORTUNIDAD

vendo en Tabacundo or partes. Info 55780

SECTOR C

VENDO T

lote para construi de 411 metros cuadrados en la Solano y Trinidad. \$/ 1458.

EN VENTA

Casas y Apartamentos

ARRIENDO QUINTA en Sangoiqui, barrio El Cahectárea de terreno sembrado con cacao y café, todos los se informes: 527704, 230478

MITAD DEL A

entrada Granllandia 2.300 m2. junto Fari Telf. 610783.

S. PERIFERICO

SECTOR NORTE

Apartamentos

SECTOR NORTE

VENDO TERRENO

En San Pedro de Taboada, sector Sangoiqui. Teléfono 311585.

ARRIENDO, tres departamentos 243010. Kemyo, Monerma Ofr Cabán Ramón Box

ESTRENAR

departamento completo. Centro. Edificios Albo Ritter. lote 45 18

SECTOR NORTE

ARRIENDO LOCAL \$/ 13'000.000

ARRIENDO LOCAL \$/ 13'000.000

ARRIENDO LOCAL \$/ 13'000.000

ARRIENDAMIENTO

SECTOR NORTE

1 Piezas

vendo terreno 2 m2 en la ciudad. Informes 210903

SECTOR SUR

DOY locales en arriendo o en arriendo. Info. 514608, 31

ARRIENDO, tres departamentos 243010. Kemyo, Monerma Ofr Cabán Ramón Box

ARRIENDO, tres departamentos 243010. Kemyo, Monerma Ofr Cabán Ramón Box

ARRIENDO, tres departamentos 243010. Kemyo, Monerma Ofr Cabán Ramón Box

ARRIENDO, tres departamentos 243010. Kemyo, Monerma Ofr Cabán Ramón Box

ARRIENDO, tres departamentos 243010. Kemyo, Monerma Ofr Cabán Ramón Box

ARRIENDO, tres departamentos 243010. Kemyo, Monerma Ofr Cabán Ramón Box

A más de los problemas señalados respecto a la "calidad" de las tierras, nos encontramos frente a una realidad tanto más compleja: la generalización de prácticas especulativas que encarecen, dificultan y compli- can los procesos de acceso al suelo urbano.



Del conjunto de estas reflexiones someramente enunciadas se derivan algunas conclusiones:

- La selección y el acceso a la tierra es un proceso complejo y costoso para los sectores urbanos de bajos ingresos. Al respecto de estos procesos, generalmente no se hacen estimaciones precisas que permitan establecer los costos sociales y todos los efectos negativos que se producen tanto al nivel de una comunidad barrial, cuanto en lo que hace al conjunto de la sociedad y de la ciudad.

**INTERESANTE EXPERIENCIA
DE CONSULTORIO MEDICO
POPULAR**

ndo Diar: "Hemos sido objeto
a estafa monumental por parte
vendedores de tierras..."

Con la participación de estudiar Je los
últimos años de la Facultad medicina
de la Universidad Central, vir acionan-
do desde Noviembre de 19r Consulto-
rio Médico Popular de la C a.

Quié
Quete
ordolza

Ofre.

El costo de la vida en los actuales momen-
tos, está llegando a niveles muy altos, al
haber subido exageradamente los precios
de los artículos necesarios para nuestro
consumo en la alimentación, el vestuario,
la vivienda, etc. A esto se suma la desocu-
pación y el sub-empleo y los salarios bajos
que gana un padre de familia.

**POR LA
DEL I
LOS L**

En el barrio Chirio
brada rellena que
"EL LOBO", la
mas con

**LOS BARRIOS CANSADOS DE PROMESAS,
EXIGIMOS ATENCION!**

los polític
engaña

SE PREGUNTAN LOS BARRIOS

los gra-
barrios,
redes de
sitarías
ate, prin-



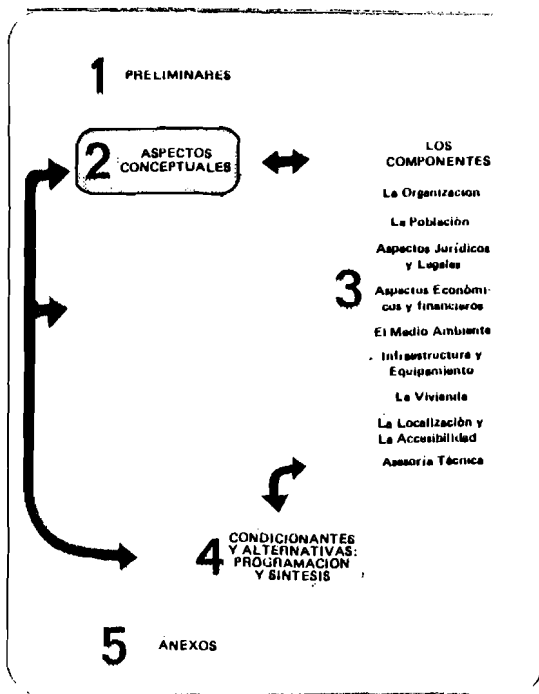
- En el caso de las ciudades del Ecuador, al igual que en la mayor parte de las de los países del Tercer Mundo, esta realidad brevemente bosquejada resulta de una situación en la cual las políticas y las acciones oficiales en materia de tierra y vivienda no logran atender los requerimientos masivos de los habitantes urbanos de bajos ingresos; la condición de contar con bajos ingresos, inestables, esporádicos, etc., los margina de facto de los programas oficiales, por "no ser sujetos de crédito"; así, estos sectores mayoritarios de la población se enfrentan ante una situación en la cual "deben resolver por su cuenta" la necesidad vital de alojamiento, en condiciones altamente desfavorables; los resultados no se hacen esperar: la improvisación, la precariedad del asentamiento y la vivienda, la carencia de servicios, infraestructuras, equipamientos, etc.
- De otra parte, se observa que existe un alto grado de desinformación a nivel de las organizaciones de

pobladores que, o no disponen de información confiable y comprensible, o no tienen posibilidad de acceso a ella, en lo que hace a la determinación de diversas opciones o alternativas para el desarrollo de los barrios —de su hábitat— cuando ya se han producido o están en proceso de asentarse.



Las urgencias, las presiones, la falta de información y el débil avance en el desarrollo de criterios innovadores los conduce a tomar decisiones apresuradas que luego se expresan de manera rígida y pedurable con los resultados antes señalados.

Resulta indispensable, entonces, buscar urgentemente formas de apoyo técnico a las organizaciones poblacionales urbanas, para avanzar en la solución de problemas ya existentes y para evitar la reiteración futura de los mismos.



La organización popular —y la fuerza que ésta adquiere—, constituye un instrumento fundamental que posibilita a la población avanzar en la lucha por mejores condiciones de vida.

El fortalecimiento y consolidación de las organizaciones populares que buscan resolver sus problemas de hábitat constituye un imperativo en tanto que ello permite: potenciar los intereses específicos y generales de la comunidad, satisfacer intereses comunes a partir de la fuerza colectiva, multiplicar los recursos de toda índole, realizar el manejo colectivo de los asuntos de la comunidad, ampliar las relaciones y las formas de coordinación con otras organizaciones con intereses y problemas semejantes.

Existe una larga historia y tradición de formas de organización popular en materia de problemas referidos a la cuestión de la vivienda; sin embargo, parece pertinente señalar que estas formas deben ser materia de reflexión y análisis respecto de los resultados concretos obtenidos, no sólo en los aspectos cuantitativos y materiales, sino también en aquello que tiene que ver con los aspectos cualitativos del medio físico, de las relaciones sociales, de la cultura y los conocimientos, de la participación efectiva, del manejo de las decisiones, etc. Semejante evaluación deberá conducir necesariamente hacia la recuperación de los aspectos

positivos y a la recreación de nuevas formas de organización que permitan cumplir los altos intereses de mejoramiento pleno de la calidad de vida en los asentamientos populares.

La población, y especialmente los sectores de escasos recursos, requieren de acciones unitarias, conjuntas, para hacer frente a las necesidades que surgen de la vida cotidiana y de las condiciones en que ésta se desarrolla. Por eso la organización popular —y la fuerza que ésta adquiera— constituye un instrumento fundamental en la búsqueda de mejores condiciones de vida.

Existe una larga historia y una larga tradición de formas de organización popular que hacen referencia a la cuestión de la vivienda. Estas experiencias deben ser materia de reflexión y análisis respecto a los resultados concretos alcanzados; sin embargo, su eficacia no debe ser reducida a los logros materiales y cuantitativos, pues en ella hay que buscar también los aspectos cualitativos: del medio físico, de las relaciones socia-



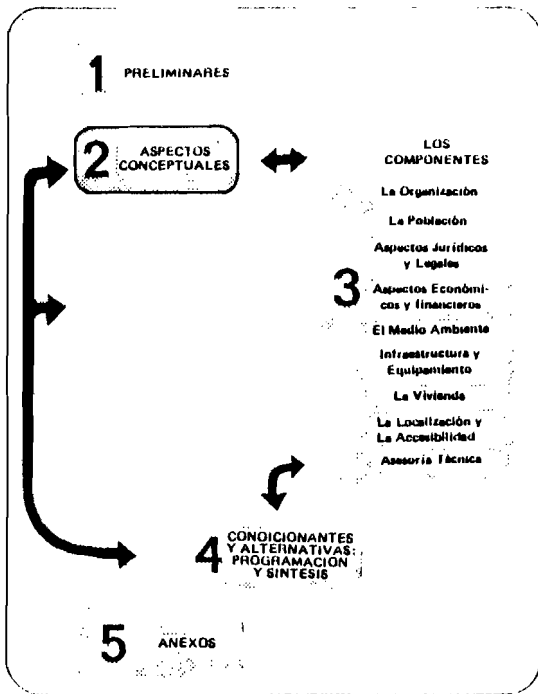
les, de la cultura y los conocimientos, de la participación efectiva, del manejo de la organización y de la toma de decisiones, etc.

Muchas cooperativas de vivienda, por ejemplo, son manejadas como un negocio de los dirigentes y así no pueden servir a los asociados; se debe procurar que sean los mismos socios los que elijan y controlen a las dirigencias, los que tengan la capacidad efectiva de decidir en todos aquellos aspectos que se relacionan con los intereses de todos los cooperados. Existen organizaciones que han dado pasos positivos en este sentido, introduciendo formas complementarias de organización, por manzana, zona o sector, lo que permite una participación mayor de todos.

Otras cooperativas no sirven más que para conseguir el lote de terreno, ni siquiera la vivienda. Y al desaparecer, los habitantes del nuevo asentamiento se quedan con los problemas de consecución de agua, luz, alcantarillado y otros servicios indispensables para la vida. Por eso es necesario que la organización se ocupe, desde el inicio, en resolver estas necesidades.

También muchos dirigentes son "celosos" del apareamiento de iniciativas de sus dirigidos, yéndose en contra, por ejemplo, de organizaciones juveniles o de mujeres. Algunos lo hacen de buena fe, porque quieren, ellos solos, "dar resolviendo" todos los problemas a los demás; pero la mayoría lo hace porque ve en estas iniciativas una merma en su poder sobre los beneficios que le brinda su posición. Por eso las organizaciones y sus dirigentes, así como todos los asociados, deben propiciar y estimular cualquier iniciativa de organización, porque cada una de ellas es una vía para enfrentar y resolver necesidades.

Todas estas evaluaciones de las experiencias pasadas y presentes deben conducir a la recuperación de los aspectos positivos y a la recreación de nuevas formas organizativas que permitan cumplir los altos intereses de mejoramiento pleno de la calidad de vida en los asentamientos populares.



LA CUESTION DEL DESARRO- LLO Y EL HABITAT POPULAR URBANO

2.4

Las características y condiciones del desarrollo de la sociedad están estrechamente determinando, a su vez, las características y condiciones del hábitat. En la búsqueda de un hábitat integral, creativo, rico y potenciador de la vida y las relaciones humanas habrá, entonces, que ocuparse de crear las condiciones para que la sociedad transite por rumbos compatibles con tales propósitos.

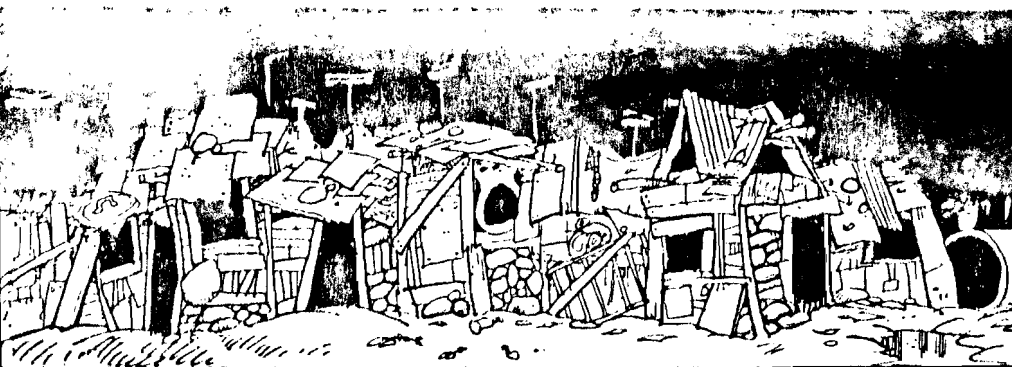
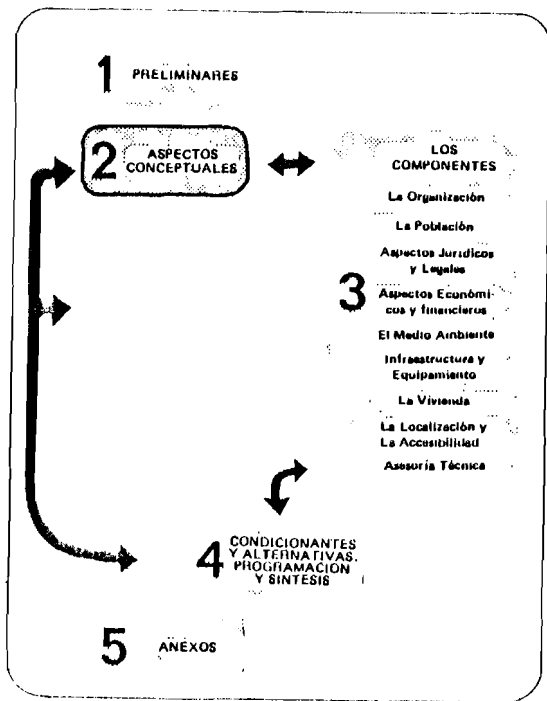




Si concebimos al desarrollo como un proceso de incremento acumulativo de las capacidades y potencialidades del ser humano y la sociedad, a partir de transformaciones sucesivas de las estructuras económicas, sociales y culturales, que de lugar al crecimiento armónico de las fuerzas productivas conjuntamente con mecanismos equitativos y eficientes de distribución, a la participación colectiva en las decisiones a través de la masificación del conocimiento científico-técnico y de la apropiación colectiva de los recursos, así como a la multiplicación de posibilidades de opción, estaríamos acercándonos a lo que constituirían los principios básicos de la libertad y la democracia y contraponiéndonos a las concepciones de desarrollo que única y exclusivamente se refieren al incremento cuantitativo de ciertos indicadores económico-sociales mensurables, sin ocuparse de los aspectos cualitativos a los que se ha hecho referencia.



Foto: LCAV-FAU



LA CUESTION DE LA VIVIENDA POPULAR

2.5

La cuestión de la vivienda popular, en los tiempos actuales, tiene una importancia central y fundamental tanto por la magnitud del problema cuanto por las características altamente precarias del hábitat en el cual vive la mayoría de la población de las ciudades. La magnitud y características del problema de la vivienda a nivel nacional han dado lugar a que ya no se lo pueda soslayar. Es más, se ha convertido, de un tiempo a esta parte, en un tema polémico y de hondo contenido político y social.

El problema de la vivienda en el Ecuador, al igual que en todos los países del Tercer mundo, ocupa un lugar central en cuanto hace referencia a la calidad y condiciones de vida de la mayoría de la población; la realidad indica que el grado de penuria y precariedad de la vivienda y los servicios habitacionales hacen inhóspita y opresiva la vida de miles de compatriotas. Esta situación compromete e incide negativamente en los niños, jóvenes y adultos, hombres y mujeres por igual.

Es un hecho por todos conocido, y por demás evidente, el que los sistemas convencionales, formales, oficiales de producción y provisión de vivienda tienen una mínima incidencia en la resolución de los problemas de alojamiento de los sectores de bajos ingresos.

Por otra parte, también es objetivo el hecho de que, finalmente, por varios caminos... unos formales,

otros informales, los sectores de bajos ingresos han debido resolver sus necesidades de alojamiento por la vía de la autoconstrucción o por la de la tugurización en el quinquinato.



La producción de vivienda popular por los sistemas de autoconstrucción juega, indudablemente, un rol central en la provisión de vivienda pero que se desarrolla en condiciones absolutamente desiguales en relación con los sistemas convencionales.

Uno de los objetivos de la organización popular provi-
vienda debe ser la de la lucha por una igualdad en el
acceso y distribución de los recursos públicos, hacien-
do que lo no convencional sea reconocido como con-
vencional y que se asistan y atiendan los derechos
universalmente reconocidos a una vivienda digna.



Foto: CIUDAD

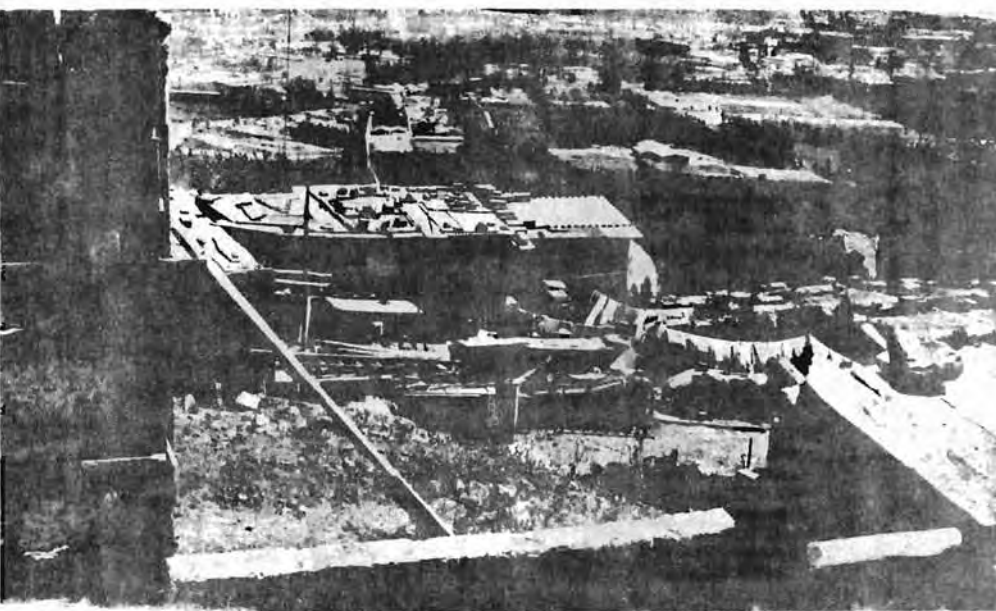
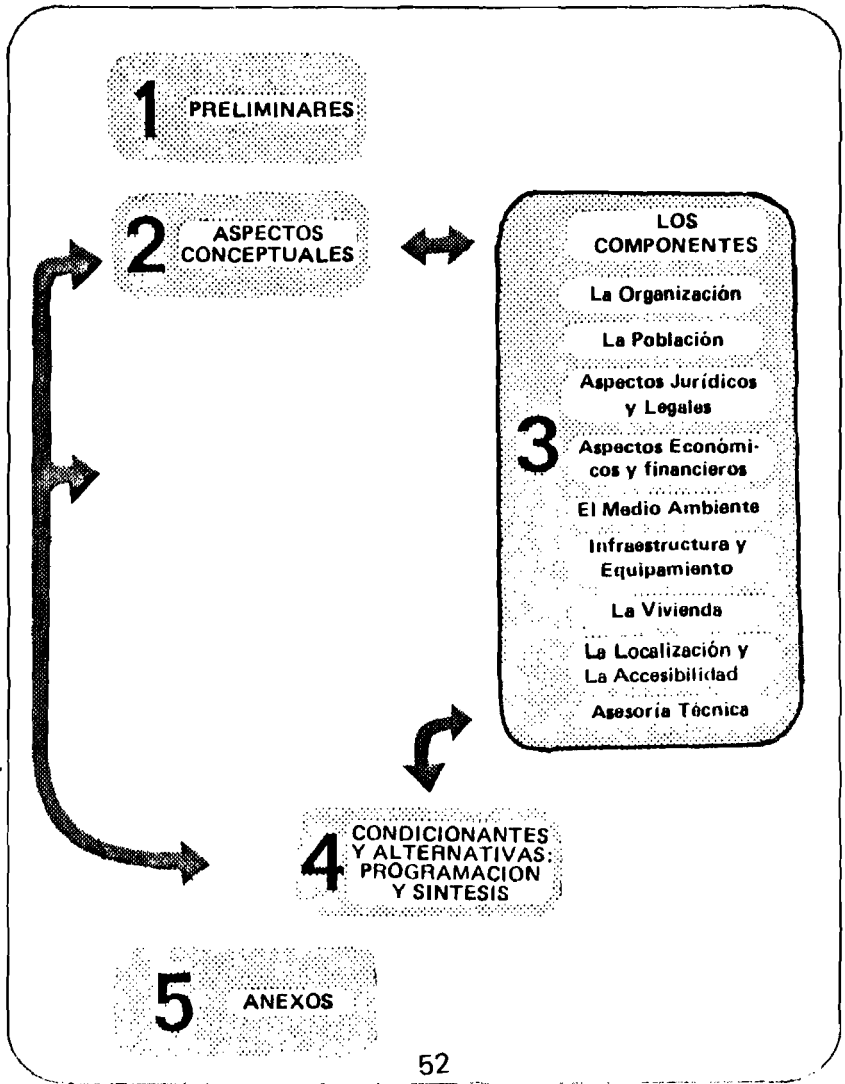


Foto: LACAV-FAU

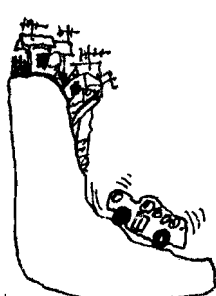
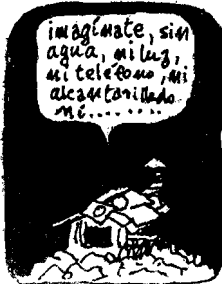
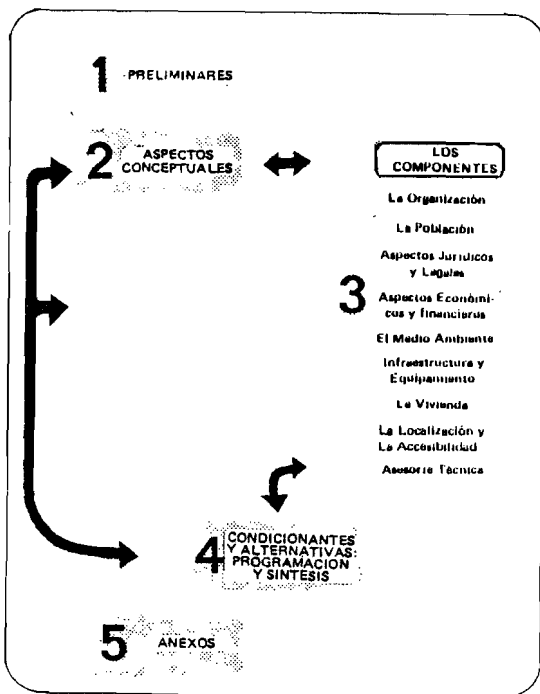


LOS COMPONENTES

3

PROPOSITO: El propósito de esta Sección es el de plantear de manera explícita los contenidos de los principales componentes que deben ser contemplados en un proceso racional de selección de tierras para asentamientos populares. Respecto de cada uno de los componentes se incluyen algunas normas, criterios, recomendaciones, trámites, etc., para apoyar de ese modo a la organización en el debate y toma de decisiones relacionadas con el tema del hábitat.

- CONTENIDO:**
- 3.1 Los componentes a considerar en el proceso de selección y adecuación de tierras
 - 3.2 La organización
 - 3.3 La población
 - 3.4 Los aspectos jurídicos y legales
 - 3.5 Los aspectos económicos y financieros
 - 3.6 El medio ambiente y los aspectos físicos
 - 3.7 La infraestructura y el equipamiento
 - 3.8 Vivienda
 - 3.9 La localización y la accesibilidad
 - 3.10 Asesoría Técnica.



**LOS COMPONENTES A
CONSIDERAR EN EL PROCESO DE
SELECCION Y ADECUACION DE
TIERRAS**

3.1

PRIMER COMPONENTE: LA ORGANIZACION

El estudio y reflexión respecto de la organización es un primer elemento del cual deberán ocuparse los pobladores. Si ya existe una organización, revisar su historia, sistematizar sus experiencias positivas y negativas; si no existe o si la organización existente no se adapta a los propósitos, habrán de buscarse nuevas modalidades.

El carácter y la forma de participación en las decisiones es un aspecto fundamental sobre el cual deberá desarrollarse una amplia discusión.

SEGUNDO COMPONENTE: LA POBLACION

El segundo aspecto tiene que ver con los moradores, pobladores, vecinos, que hacen posible y dan existencia real al asentamiento. Habrá de hacerse un estudio de la situación concreta, desde el punto de vista de sus características demográficas, económicas, sociales, culturales e ideológicas, así como de sus necesidades, aspiraciones y percepciones; todo ello permitirá determinar los criterios y parámetros con los cuales se definirán las necesidades.

TERCER COMPONENTE: LOS ASPECTOS JURIDICOS Y LEGALES

Es de primordial importancia en el proceso de plani-

ficación de un asentamiento, en las decisiones respecto de qué tierras son las más convenientes a los intereses de la organización y los pobladores, conocer la situación de la o las propiedades a seleccionarse, respecto a situación legal, ordenanzas que la afectan, regulaciones municipales y su relación con la planificación de la ciudad en general.

De ahí la necesidad de realizar un análisis legal exhaustivo de las afectaciones jurídicas y legales de diverso orden que pesan sobre los posibles terrenos de entre los cuales se hará la selección.

CUARTO COMPONENTE: LOS ASPECTOS ECONOMICOS Y FINANCIEROS

Otro factor a considerarse en el proceso de selección de tierras, tiene que ver con las cuestiones económicas y financieras; el análisis de costos, factibilidades, formas de financiación, acceso a recursos, administración financiera, etc., que constituyen cuestiones claves, fundamentales y primordiales para la organización popular, dada la estrechez económica en que generalmente operan.

QUINTO COMPONENTE: EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ASPECTOS FISICOS

El análisis en profundidad de los condicionamientos que existen en términos físicos y ambientales sobre los distintos terrenos alternativos, permitirá disponer de indicaciones precisas acerca de los usos actuales y potenciales del suelo, de la constructibilidad permitida, y demás aspectos relacionados directamente con el terreno.

También serán materia de reflexión y análisis los condicionamientos que se derivan de los aspectos ambientales que inciden en el medio; tales como vientos,

microclimas, lluvias, humedad, asoleamiento, entre otros.

SEXTO COMPONENTE: INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO

¿Cuáles son las necesidades actuales y las demandas en el futuro, en materia de infraestructura y equipamiento? ¿Cuál la dotación actual y futura?. Las respuestas a las interrogantes permitirán definir y dimensionar, bajo normas y patrones óptimos y posibles, las soluciones que en esta materia demandarán los pobladores de un asentamiento.

SEPTIMO COMPONENTE: LA LOCALIZACION Y LA ACCESIBILIDAD AL SITIO

¿Cuáles son las exigencias de llegada y salida de los sitios alternativos? ¿Cómo operan en la actualidad las redes viales y los sistemas de transporte? ¿Cómo se estima que lo hagan en el futuro? Estos temas son cruciales, sobre todo cuando se trata de tierras en proceso de urbanización y que se encuentran localizadas en las áreas de expansión de las ciudades, y en las cuales la accesibilidad se convierte en determinante de las decisiones de selección de unos terrenos en comparación con otros.

OCTAVO COMPONENTE: LA VIVIENDA

La vivienda no sólo constituye uno de los problemas más acuciantes que han de enfrentar y los sectores populares; es además junto con la tierra, uno de los componentes que permite a la población obtener mejores condiciones de vida y por tanto adecuados niveles de tratamiento a las actividades que han de realizar los hogares populares tanto al interior del asentamiento como fuera de él.

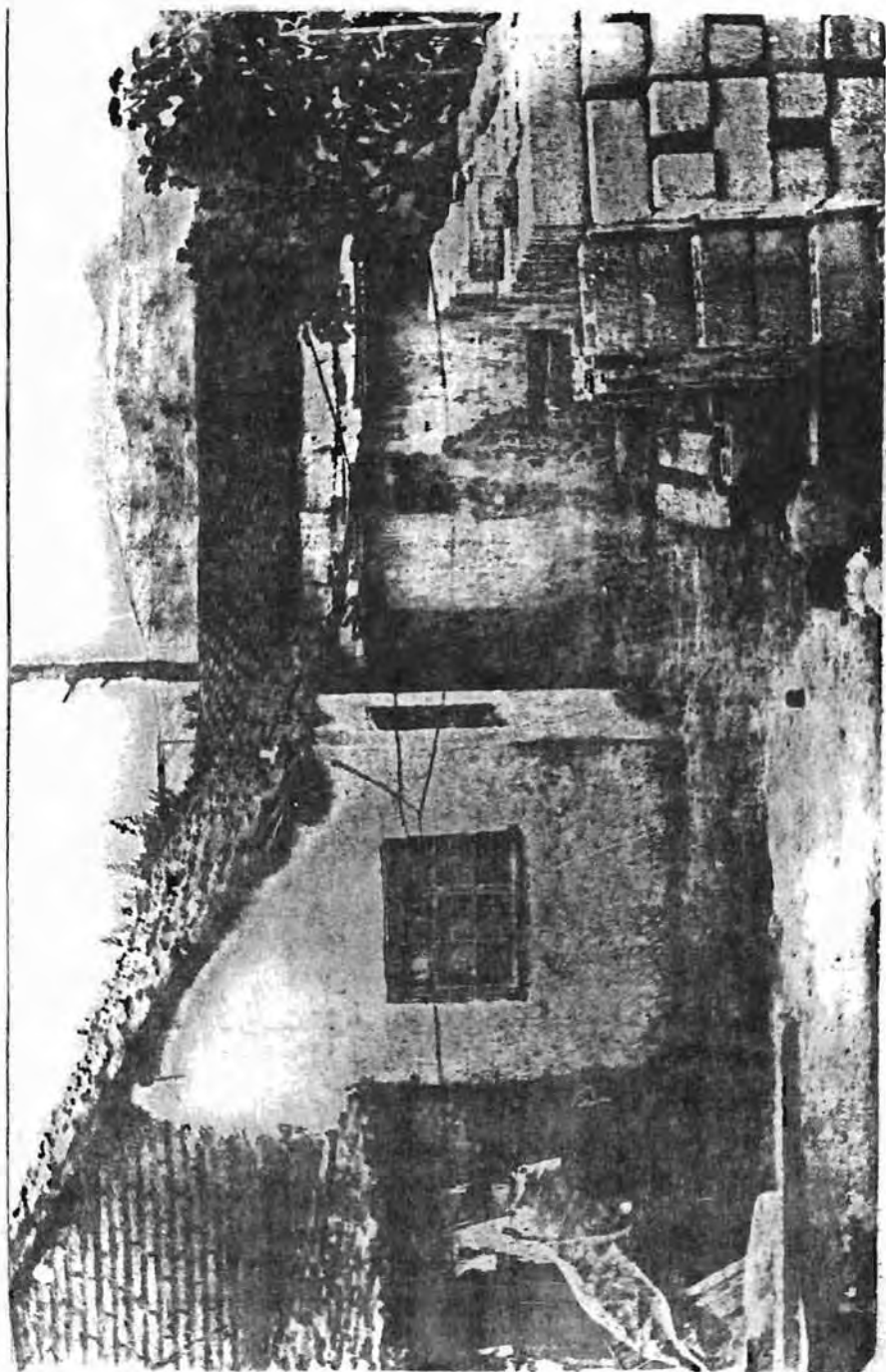
De ahí que sea necesario señalar algunos aspectos referidos a: las características mínimas que debe presentar la vivienda, a su relación con el régimen de tenencia de la tierra, a su diseño, a los sistemas constructivos y a su relación con los servicios en general.

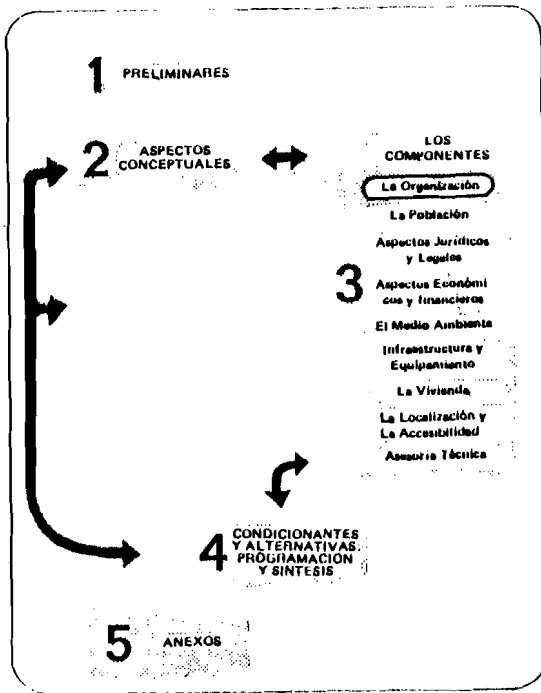
NOVENO COMPONENTE: LA ASESORIA TECNICA

En la planificación de un asentamiento, en la decisión respecto de las alternativas identificadas como válidas, es importante para las organizaciones populares escoger y optar bajo asesoramiento técnico. La asesoría técnica debe constituirse en el apoyo básico para tomar decisiones en materia de hábitat.



Foto: CIUDAD





a. INTRODUCCION

La formación, desarrollo y consolidación de las organizaciones populares que luchan por la búsqueda de una solución a la necesidad de vivienda y habitat, no es únicamente un propósito en sí mismo sino una necesidad para potenciar el nivel y calidad de vida de los amplios sectores de población de bajos ingresos.

El hecho de enfrentar y abordar los problemas de manera colectiva es una condición de fuerza. La cohesión del grupo y la participación democrática en las decisiones, generan confianza y seguridad en las acciones.

La participación de la mujer constituye uno de los puntales sobre los cuales se levanta y se desarrolla la organización poblacional.

Es indiscutible la necesidad e importancia de organizarse para los sectores populares. Existe una larga trayectoria de procesos organizativos que deben rescatarse y multiplicarse; existen así mismo nuevas formas de organización que aparecen con el avance de los tiempos. El fortalecimiento y desarrollo de las organizaciones ya existentes y de las que se crearen, constituyen condiciones necesarias para disponer mecanismos e instrumentos que posibiliten a la población avanzar en la búsqueda de mejores

condiciones de vida, y de estructuras sociales y económicas más justas.

Veamos ahora algunos de los elementos y criterios que podrían servir como puntos de partida y de discusión en torno de la cuestión organizativa en materia de asentamientos humanos.

b. LOS OBJETIVOS

La definición oportuna, meditada y discutida de los objetivos de una organización constituye uno de los pilares sobre los cuales ésta ha de constituirse y fortalecerse. Los objetivos permiten trazar un camino, una línea de conducta, una política; son el referente sobre el cual se guía el trabajo inmediato y futuro. Son la pauta para las evaluaciones sucesivas que permiten, en ciertos casos, revisiones y rectificaciones en los procedimientos.

Es importante formular explícitamente los objetivos. El carácter tácito, no explícito, del planteamiento de los objetivos impide una evaluación democrática y crítica por parte de la colectividad. Los objetivos deben ser precisos, claros y concretos; deben ser correspondientes con las posibilidades reales que tiene la organización para alcanzarlos (en los plazos que se estime conveniente y factible); al mismo tiempo, los objetivos deben ser ambiciosos de modo que vayan más allá de lo simplemente inmediato y coyuntural; que superen el marco estrecho y limitado de la reivindicación puntual.

A continuación se plantean algunos temas que se consideran pertinentes para la discusión al interior de las organizaciones populares, en vistas a preparar la definición de sus propios objetivos.

- Participación y democracia en el manejo de los asuntos internos a la organización.
- Política de unidad, coordinación, solidaridad y defensa con otras organizaciones populares.
- Tratamiento de los problemas y reivindicaciones tanto a nivel de base como de dirección.
- Relación con las diferentes instituciones de gobierno y con los partidos políticos.
- Necesidades y aspiraciones en cuanto a la tierra, vivienda y calidad de hábitat en general.

Cómo preparar los objetivos

La preparación y formulación de los objetivos de la organización debe ser el resultado de un amplio debate entre quienes componen el grupo organizado; debe ser materia de consulta y discusión durante un proceso de plena participación, del que resulte un consenso al cual adscriba la colectividad.

c. LA CONSTITUCION DE LA ORGANIZACION

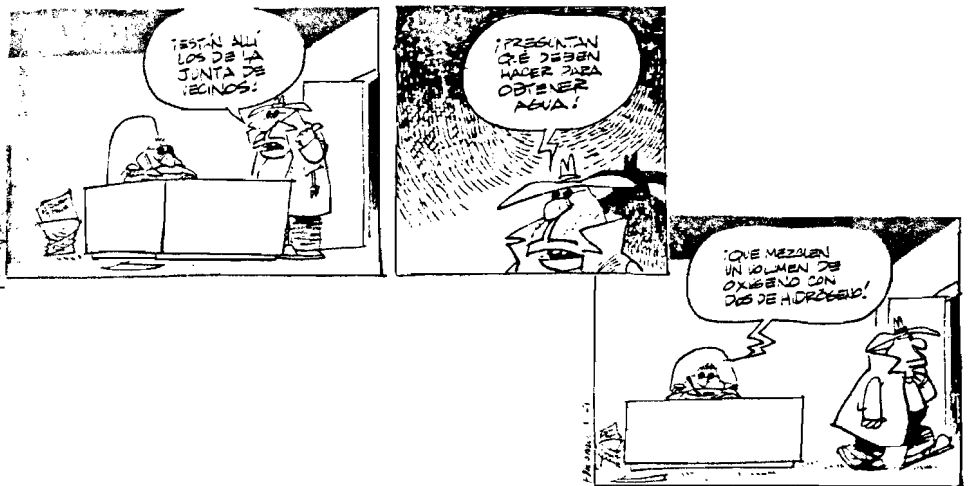
La constitución y conformación de una organización es un proceso social; no es el resultado simple de un acto de voluntad. La organización se va gestando a partir de que surge la necesidad colectiva de los pobladores de actuar de manera unificada ante los problemas que los afectan.

En la constitución de una organización habrán de meditar y evaluarse las formas orgánicas y legales más adecuadas a los objetivos planteados; y escoger aquella que permita operar con el conjunto de intereses internos y que sea compatible con la estructura jurí-

dica y legal vigente dentro de la cual deberá funcionar, para tener el correspondiente reconocimiento público.

Es de fundamental importancia el que los instrumentos legales como son los estatutos, reglamentos y demás disposiciones normativas, sean compatibles tanto con el espíritu, los propósitos, los procedimientos y la práctica interna de la organización, como con el marco jurídico y legal al cual se acoge su funcionamiento. Este aspecto es importante en tanto que de no ser así, se entorpece el funcionamiento interno y/o se presentan trabas para las gestiones públicas.

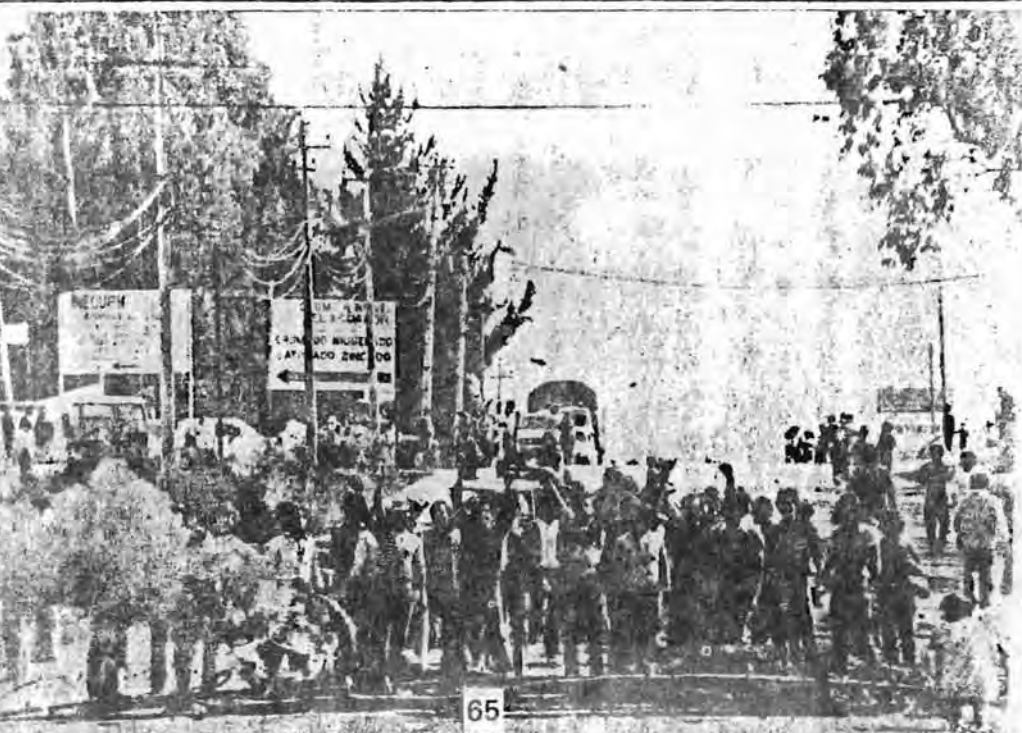
Dependiendo de la forma jurídica que se decidiera adoptar, existen una serie de procedimientos y requisitos que deberán ser observados ya que son exigencias de la legislación y las instituciones ecuatorianas. Para el propósito de asistir a quienes van a formar una organización o, para quienes se encuentran tramitando su reconocimiento legal o, para quienes desean reformar/revisar su actual constitución, se incluyen recomendaciones y procedimientos en Capítulo 3.4, y en el Anexo No. 31



De conformidad con la práctica tradicional, se acostumbra elegir una Comisión de Organización o de Constitución, encargada de preparar los borradores de los documentos y de las propuestas del modo de organización. Esta Comisión debe considerar las opiniones, intereses y sugerencias de los pobladores para que, en conjunto con asesores legales, den la forma definitiva a los documentos que serán materia de trámite de oficialización.

Una vez aprobados los documentos a lo interno de la organización y oficializados en las instancias institucionales correspondientes, se procederá de acuerdo como estipulen los estatutos y reglamentos en materia de elecciones, estructuración de los órganos de gobierno, comisiones, etc.

Una victoria popular



un pueblo en lucha



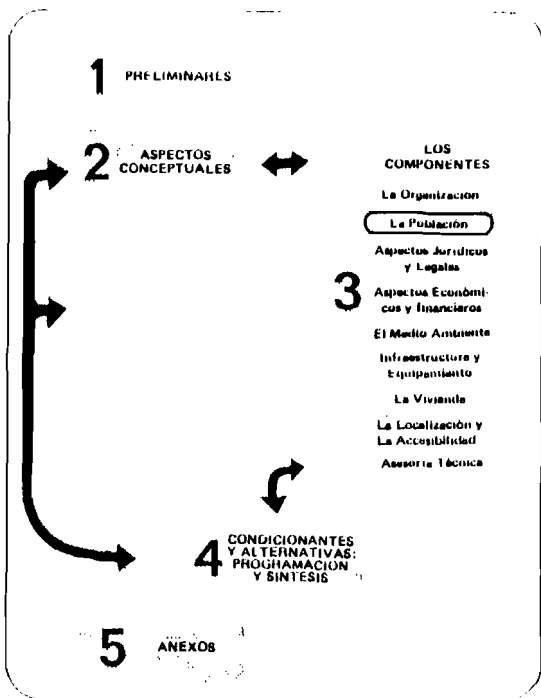
d. LA HISTORIA Y LOS ANTECEDENTES DE LA ORGANIZACION

La organización de los sectores populares ha sido una cuestión que forma parte de su propia vida; de una manera u otra, los sectores populares han desarrollado formas de organización para resolver sus problemas; de ahí que tiene tanto arraigo aquello de que... "la unión hace la fuerza".

Resulta imprescindible, entonces, que los pobladores remitan el proceso de formación, desarrollo, consolidación y fortalecimiento de la organización a sus propias experiencias históricas y a las de grupos semejantes.

Remontarse en el tiempo en busca de los procesos del pasado, de todas las fases positivas y negativas del desarrollo organizacional permite evaluar las potencialidades, capacidad y limitaciones de la organización, para, en base de ello, trazar líneas de actuación hacia adelante.

Habrà de hacerse un esfuerzo por sistematizar la historia de individuos y grupos en materia de organización poblacional, ubicando el momento y el contexto en el cual ocurrieron tales acontecimientos. La historia y los antecedentes no son solamente hechos del pasado; en el presente habrán de irse registrando y sistematizando los acontecimientos, y mantener un registro para cuando hayan de hacerse evaluaciones sucesivas de las actuaciones presentes. El balance de lo actuado es uno de los mecanismos más adecuados para ir cotejando el camino que se transita con los objetivos y fines últimos de la organización.



a. INTRODUCCION

No hay duda de que son los hombres, las mujeres, adultos, jóvenes y niños los que hacen la vida de un asentamiento, de un barrio, de la ciudad. Son estos seres humanos, que crecen y se desarrollan los que imprimen con su sello la vida urbana. Son por tanto, el motivo y la razón de ser de un asentamiento; son quienes establecen la necesidad y demanda en materia de vivienda; es para quienes habrá que definir las características y condiciones de los terrenos y del programa general de viviendas, equipamientos, infraestructuras y servicios.

El estudio exhaustivo de la situación real de la población que va a formar parte del asentamiento, servirá para la determinación de los criterios y parámetros con los cuales se desarrollará el proceso de planeación del asentamiento. Es a partir de sus características demográficas, culturales así como de sus necesidades y aspiraciones, que se podrá dimensionar un programa de requerimientos. Naturalmente que a ello habrán de agregarse las consideraciones técnicas, legales, económico-financieras y de programación general, las cuales surgen de una evaluación global del conjunto del colectivo y de las exigencias y requisitos institucionales vigentes.

Lo antes mencionado corresponde a lo que se conoce

como un diagnóstico socio-económico y cultural de la población involucrada en el asentamiento o de aquella que potencialmente lo sería. Además del diagnóstico, corresponde avanzar en el pronóstico de lo que se estima ocurriría con la población en el futuro, digamos en los próximos 2 años, 5 años, 10 años, 20 años; de manera de anticipar necesidades que deberán satisfacerse en semejantes períodos de tiempo.

La planificación de un asentamiento debe tomar en cuenta necesariamente las variables de aspectos cruciales que merecen atención actual pero, que al mismo tiempo, deben ser previstas para su atención futura.

b. NECESIDADES Y ASPIRACIONES

La determinación de las necesidades y aspiraciones más sentidas por el colectivo que conforma la organización, constituye uno de los pilares fundamentales en la formulación de criterios para el ordenamiento territorial de asentamiento, pero además es un instrumento básico para la acción y movilización de los pobladores.

Respecto a las necesidades y aspiraciones, los moradores se plantean todos aquellos requerimientos que, abarcando los distintos ámbitos de la vida urbana, se convierten en prerequisites para lograr un nivel y calidad de vida óptimos.

Estos requerimientos son diferentes y variables, tanto en términos históricos, como en función de los distintos grupos sociales y sus condicionamientos económicos, políticos e ideológicos.

Por otro lado, las necesidades y aspiraciones pueden ser de distinta índole, en unos casos vitales o secunda-

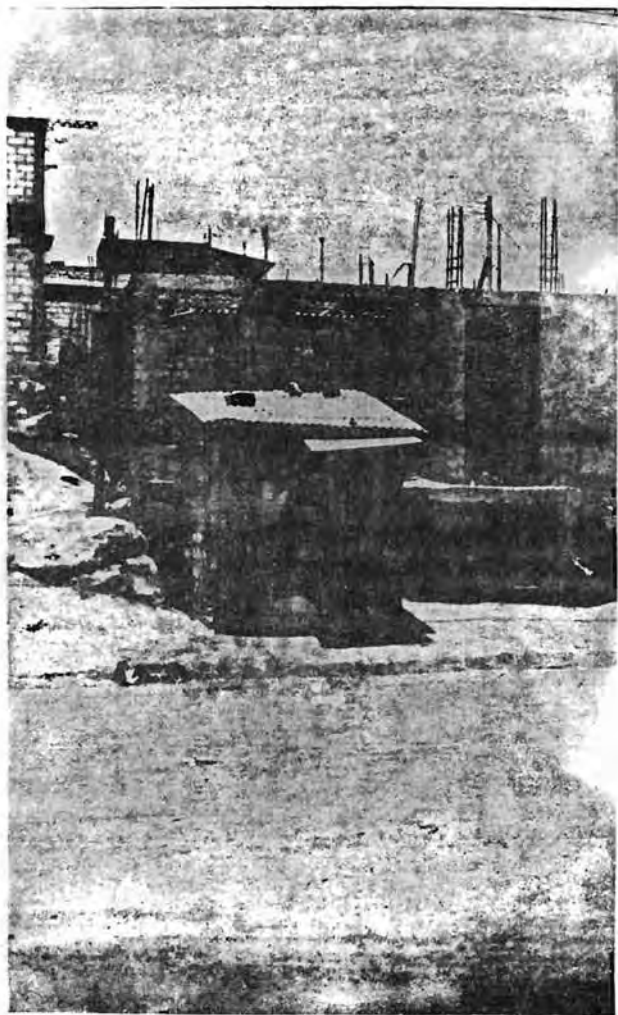


Foto: LACAV-FAU



Foto: LCAV-FAU

rias y en otros, individuales o colectivas; son éstas últimas, las de carácter social y colectivo, las que involucran una dimensión más amplia del problema y cuya resolución permite, en cierta medida, un mayor desarrollo de las potencialidades individuales y del conjunto.

De ahí que se debe poner especial empeño en la resolución de aquellas necesidades colectivas más sentidas y palpables, dando prioridad a los casos que exigen una solución urgente, de acuerdo al momento coyuntural que esté atravesando la organización.

No hay que olvidar que en la resolución de estas necesidades la capacidad de movilización y organización es definitoria. A su vez, la participación de los involucrados encuentra su base concreta en las reivindicaciones a que se refieren a sus necesidades más apremiantes.

Uno de los procedimientos más apropiados para llegar a establecer los requerimientos de la población es la participación de todos los miembros en las discusiones relacionadas con los problemas de mayor interés: ya sea alrededor del acceso de la tierra, a la planificación del asentamiento habitacional; a la consecución de la infraestructura, equipamiento y servicios básicos; a los aspectos financieros y de asistencia técnica; inclusive a problemas referidos al mercado de trabajo y a las posibilidades de generar fuentes de empleo alternativas; y, al desarrollo de expresiones culturales que rescaten los valores populares.

Otra modalidad muy útil en la determinación de necesidades y aspiraciones es la investigación participativa. Tanto el planteo de sus propósitos y metas, como el proceso de su ejecución deben ser llevados

a cabo íntegramente bajo la dirección y vigilancia de la propia organización. Esto no implica el que se deba dejar de lado la asistencia técnica, por el contrario, se debe recurrir a ella ya sea para el armado y la investigación, aplicación de encuestas y/o análisis de resultados, siempre y cuando sea el colectivo organizado quien controle y recoja los resultados de la investigación.



El proceso investigativo permite apreciar tendencias respecto a las diferentes necesidades planteadas por la población. Además, se debe dar importancia a la observación crítica de dirigentes y técnicos que participan en el proyecto. Para ello se pueden elaborar también ciertas pautas o guías que orienten respecto a qué y cómo observar.

En la pag 226 se señalan algunas pautas que sirven de referencia para la elaboración de un cuestionario que ayude a identificar las principales necesidades de la comunidad.

c. CARACTERISTICAS DEMOGRAFICAS

Dentro del estudio de la población se encuentran varios aspectos que han de ser considerados, uno de ellos es el demográfico. En éste, se deben abordar puntos importantes para el análisis, tales como la composición de la población por sexos, grupos de edades, estado civil, características de los hogares y de las familias, características geográficas ligadas al problema de la migración, entre otros.

Respecto a las características de las personas del grupo humano se analizarán principalmente tres elementos: el sexo, la edad y el estado civil. La importancia de la distinción por sexos radica en las diferentes funciones que cumple en la localidad la población masculina y la femenina; éstas funciones están determinadas por factores socio-económicos, culturales, formativos, etc.

La distinción según las edades se realiza en razón de que las distintas necesidades van variando con el paso del tiempo. Así, en la localidad se sabrá la cantidad de escuelas requeridas según el porcentaje de niños; o, si es mayor el número de jóvenes, se precisa educación a nivel secundario; en cambio, si se trata es una población que en su mayoría trabaja fuera del asentamiento, habrá que considerar la necesidad de un buen servicio de transporte público. Con estos ejemplos se puede ver de qué forma la edad de la población o sus actividades dan la pauta para la planificación del asentamiento.

Finalmente, el estado civil permite determinar el número de solteros, casados, unidos, la intensidad de matrimonio y divorcios; información que resulta útil para la planeación de una localidad. Por ejemplo, en relación con la situación de la mujer, las

solteras, divorciadas y viudas requieren de fuentes de trabajo en mayor proporción que la mujer casada. Así mismo, la cantidad de relaciones estables (familia) es un indicador en cuanto a la necesidad de vivienda. La capacidad reproductiva permite planificar la instalación de distintos servicios. De igual manera, si hubiera mayor número de solteros, los requerimientos de vivienda y servicios serían distintos.



La importancia de analizar las características de los hogares existentes se basa en que las unidades que constituyen el objeto natural de cualquier estudio sobre población, no son los individuos aislados, sino los diferentes tipos de familias y de hogares existentes.

Respecto de las características migratorias, se deberán abordar tópicos muy diversos: desde el lugar de nacimiento pasando por el lugar de residencia anterior, para poder conocer el nivel de movilidad o permanencia que caracteriza al grupo humano; hasta el tiempo de residencia en el lugar actual.

d. CARACTERISTICAS ECONOMICAS

En este punto se deben tratar las diferentes actividades económicas que desarrolla la población dado que el conocimiento de su condición socio-económica permite establecer ciertas determinantes del comportamiento, tanto de los asociados como de sus hogares.

Para realizar un mejor análisis de los aspectos económicos se considera necesario abordar los siguientes factores:

- **La población económicamente activa (PEA)**, que es aquel sector que está en edad y condiciones de ser potencialmente empleado. Dentro de éstos hay que diferenciar entre las personas que tienen un trabajo remunerado y los desocupados. El objetivo de esta última división es conocer el nivel de ingresos y egresos y la estabilidad laboral al interior del núcleo familiar. Este dato, permite inferir las disponibilidades/potencialidades para invertir en tierra y vivienda; es un indicador de su capacidad económica.

- Respecto a la **población económicamente inactiva** hay que especificar si se trata de estudiantes, amas de casa, jubilados y pensionados, personas que reciben ingresos por concepto de rentas y otras inversiones o personas internadas en centros de salud, entre otros. Al obtener esta información, podemos saber con qué recursos humanos se cuenta para actividades que no impliquen el aporte económico, para la obtención de tierra y vivienda, pero que son actividades necesarias para la organización sectorial.

- **La rama de actividad económica** en la cual trabajan los diferentes jefes de familia o de hogares.
- **La ocupación**, profesión u oficio en el que trabajan todos y cada uno de los pobladores, lo cual será analizado en relación con la categoría ocupacional.
- **La participación**, según actividad económica que tienen los diferentes miembros de la organización, según la edad y el sexo.
- **Determinación de los niveles de ingresos**, tanto por individuo como por hogar.

La importancia de manejar este tipo de información radica en que permite, por un lado, determinar las características y el nivel de vida de la población perteneciente a la organización, a través de las actividades que ésta desarrolla; y por otro, saber con qué tipo de recursos humanos y económicos (ahorro interno) se cuenta para planificar más objetivamente el asentamiento.

Con el fin de brindar una ayuda instrumental se incluye en la pg. 226 un conjunto de “Pautas para la elaboración de encuestas, entrevistas y sistematización de datos relacionados con la selección de tierra y planificación de asentamientos populares”.

d. CARACTERISTICAS CULTURALES

Como parte del estudio y análisis del grupo humano que formará —o ya forma— el asentamiento debe destacarse la problemática cultural correspondiente.

La cultura, como conjunto de rasgos distintivos, de carácter espiritual y material, intelectual y afectivo, caracteriza a una sociedad o a un grupo social. Son parte de la cultura, las artes y las letras, los modos de vida, los derechos alcanzados por el ser humano, los sistemas de valores, las tradiciones y las creencias.

Por la complejidad y la importancia de los aspectos culturales en la vida social, es menester que la organización poblacional se ocupe de identificar y caracterizar aquellas manifestaciones que son propias a su gente y que merecen valorizarse en la perspectiva de afirmar un ámbito cultural autónomo, creativo y rico en potencialidades. Al respecto merecerían una reflexión sistemática algunos aspectos que podrían constituirse en caminos a seguir.

- . La afirmación de una identidad cultural que tiene un pasado, unas tradiciones y unos valores propios, enriquecidos a través del contacto con otros pueblos y grupos humanos.
- . El rescate y defensa de todo aquel patrimonio cultural, material, legado por generaciones anteriores, que expresan la creatividad de nuestro pueblo.
- . La creación de condiciones para desarrollar, estimular y garantizar la producción artística e intelectual de los moradores; así como la educación integradora e innovadora que permita tomar conciencia de la realidad de nuestro tiempo.

- . La planificación, la administración y financiación del conjunto de actividades culturales van a permitir afianzar la identidad cultural y el derecho a la libertad creadora.
- . Diversificar y promover la cooperación cultural con otros sectores populares nacionales o internacionales, bajo los principios del respeto a la identidad, dignidad y valor de cada cultura.
- . Rescatar, valorizar y preservar el patrimonio cultural del pueblo, que comprende las obras de sus pintores, músicos, escritores, arquitectos y artistas en general, así como las creaciones anónimas surgidas del quehacer popular. Es decir, habrá que preocuparse de las obras materiales y no materiales que expresan la creatividad del pueblo: la lengua, los ritos, las creencias, los lugares y monumentos hitóricos, la literatura, las obras de arte del más diverso género, las bibliotecas y archivos.

Para poder avanzar sobre bases firmes en planteamientos como los anotados es importante conocer en profundidad las características culturales de los miembros del asentamiento, tomando en cuenta los diferentes grupos de edad (distintas generaciones), los orígenes socio-económicos y culturales, las prácticas que se realizan, etc., a fin de disponer de un perfil lo más exacto posible del comportamiento cultural actual y potencial del grupo humano y, de ese modo, avanzar en la formulación de programas que atiendan los aspectos culturales y en el diseño de las instalaciones y equipamientos necesarios para que éstos puedan realizarse.

Para estos propósitos sería deseable contar con la participación de antropólogos, sociólogos y arquitectos que colaboren en el diseño de una investigación



Foto: LACAV-FAU



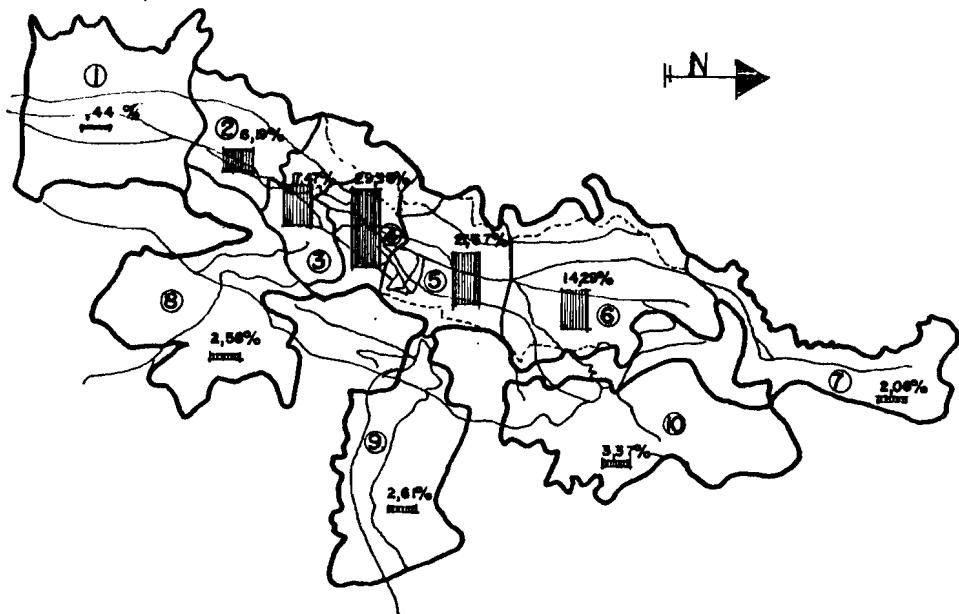
Foto: LACAV-FAU

que se adecúe a la situación concreta del grupo humano. En la investigación habrá de buscarse la mayor participación posible de manera de obtener opiniones y criterios debidamente sustentados y que, de ser factible, alcancen un grado avanzado de consenso respecto de los aspectos centrales de una programación en materia cultural.

Es indispensable incluir la dimensión cultural en los planes, programas y acciones referidos al desarrollo y avance cualitativo en materia de hábitat ya que éste es, a su vez, una expresión más de la cultura en su más amplia concepción.



Plano No. 3
 Quito: Distribución de la Población 1980



SIMBOLOGIA :

 % de distribución de la población actual por sectores

	10%	20%	30%	40%
① TURURAMBA	1,44			
② D.S.	6,9			
③ D.C.S.	17,47			
④ D.C.	29,36			
⑤ D.C.N.	21,67			
⑥ D.N.	14,29			
⑦ SAN ANTONIO	2,00			
⑧ LOS CHILLOS	2,50			
⑨ TUMBACO	2,61			
⑩ CALDERÓN	3,37			

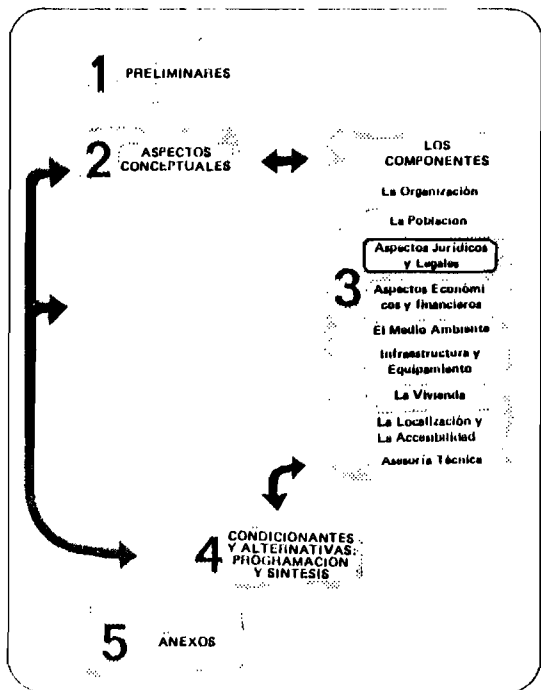
FUENTE: Plan Quito - 1980, op. cit., p. 308.



Foto: CIUDAD



Foto: LACAV-FAU



a. INTRODUCCION

Los aspectos jurídicos y legales son una materia de fundamental importancia en relación con las cuestiones de organización popular provivienda y manejo de los asuntos del asentamiento; así mismo, en relación con la obtención de terrenos y la seguridad de tenencia, los aspectos legales son cruciales desde el mismo inicio del proceso de desarrollo del asentamiento.

b. FORMAS JURIDICAS DE LA ORGANIZACION POPULAR

Las formas jurídicas bajo las cuales funcionan la mayor parte de organizaciones populares que reivindican tierra, vivienda, servicio y equipamientos, en el caso ecuatoriano, son: a. las **cooperativas** de vivienda y b. **asociaciones civiles** tales como los comités barriales, comités pro-mejoras, juntas vecinales, etc.

La **cooperativa de vivienda** es la forma jurídica a través de la cual un grupo social puede enfrentar y resolver de manera colectiva la necesidad común de vivienda. Las cooperativas son definidas por la ley como sociedades de derecho privado que sin perseguir fines lucrativos, tienen por objeto planificar y realizar trabajos o actividades de beneficio social o colectivo,

a través de una empresa, manejada en común y formada por la aportación económica, intelectual y moral de los socios.

En el caso que nos ocupa (Quito, el Ecuador), las cooperativas se rigen por la Ley de Cooperativas, aprobada mediante Decreto Supremo No. 1031, y su Reforma, en el Decreto 3688-A de Julio de 1979 publicado en el Registro Oficial No. 892 del mismo año y, por el Reglamento de Cooperativas.

El control de las cooperativas de vivienda, desde el reconocimiento de su personería, registro, supervisión al funcionamiento, hasta su eventual disolución, compete a la Dirección Nacional de Cooperativas dependiente del Ministerio de Bienestar Social y Promoción Popular.

Todo aquello referente a los requisitos, procedimientos y más menesteres de orden práctico suelen sufrir variaciones; por esa razón incluimos los detalles correspondientes en los Anexos Nos: 30 y 31 como una referencia a los condicionamientos actuales.

La **asociación civil**, bajo las formas de comité barrial, junta pro-mejoras, junta vecinal, clubes deportivos, comités juveniles, centros de madres u otras denominaciones, se conforman cuando ya existe una población asentada, asumiendo, a través de estas formas organizativas, luchas reivindicativas por servicios, equipamiento o infraestructura, actividades sociales, culturales o deportivas, que nuclean a la población ante necesidades, aspiraciones y demandas concretas.

Estas organizaciones se rigen por las normas contenidas en el Título XXIX, del Código Civil. La aprobación de los Estatutos y demás documentos es materia de competencia del Ministerio de Bienestar Social y Promoción Popular, quien otorga la respectiva personería jurídica.

En tanto se trata de sociedades civiles con finalidades sociales de desarrollo, promoción y bienestar social, se excluyen las actividades económicas (agrícolas, comerciales o industriales) cuyo propósito sea el lucro o reparto individual de ganancias.

Estas organizaciones juegan un rol protagónico en el mantenimiento y consolidación de la conciencia; en el desarrollo de la democracia interna del barrio; en la superación de las condiciones materiales y no materiales; en el desarrollo de la participación colectiva en los asuntos de interés común; y, en definitiva, en la lucha colectiva por el mejoramiento de las condiciones de vida de los moradores del asentamiento y, en una perspectiva urbana más amplia, cuando se proyectan formas asociativas interbarriales.

Al igual que en el caso de las cooperativas, se incluye en los anexos (Anexo No. 31.3) un detalle de los procedimientos y requisitos vigentes en el Ecuador.



Foto: LCAV-FAU

c. LA TIERRA

La tierra (los terrenos como cuerpos ciertos y las instalaciones permanentes ubicadas en ellos) es un objeto materia de dominio individual o colectivo; es un bien inmueble que puede transferirse de un propietario a otro dentro del marco de diversas formas legales; esa transferencia puede establecer el dominio en un tiempo indeterminado o el usufructo dentro de un plazo estipulado explícitamente.

En la legislación ecuatoriana existen establecidas diversas formas por las cuales se ejerce el goce de la propiedad o el uso de la tierra.

La **compra-venta** es el mecanismo más corriente de efectuar el traspaso de dominio. El(los) propietario(s) celebran un contrato de compra-venta expresado en una escritura por el cual se establecen las características del bien materia del contrato y las condiciones de la transacción. El bien inmueble pasa a ser propiedad de un nuevo poseedor por tiempo indeterminado hasta tanto no se haga una nueva operación de cambio de dominio. La legislación ecuatoriana protege la propiedad privada y la propiedad pública de la tierra.

Otra forma de cambio de dominio se opera a través de la institución de la **expropiación** (ver Anexo No. 43) que, en definitiva faculta la declaratoria de utilidad pública de un inmueble si éste debe cumplir ciertas atribuciones en favor de la colectividad en distintas circunstancias. La expropiación está explícitamente reglamentada en la ley y merece tramitaciones particulares, asuntos que se detallan en la Sección de Anexos.

El **comodato** o cesión por un tiempo fijo para un uso determinado también forma parte de las modalidades de dominio (en este caso temporal). El comodato es practicado en el país por instituciones públicas (principalmente los Municipios) que poseen tierras y bajo

una reglamentación especial concede derechos de comodato a quienes, teniendo derecho reglamentario, presenten la respectiva solicitud y justificativo correspondientes.

La **donación**, o sea la entrega de un bien inmueble por parte del propietario sin que el beneficiario tenga que abonar cantidad alguna por el derecho de dominio que se le otorga. El traspaso se efectiviza con una escritura de donación.

Existen diversas formas de cesión temporal de la tierra; la más común es el alquiler o **arriendo** que establece el derecho de uso por un tiempo definido con el pago de un canon de alquiler o arriendo pagadero en cuotas (mensuales, trimestrales, semestrales, anuales, etc.); también existen otras modalidades como por ejemplo la **enfiteúsis** que consiste en la "compra" del derecho de uso por un período de tiempo relativamente prolongado (10 años, . . . 99 años, o lo que se estableciere en el respectivo contrato); otra modalidad de usufructo temporal es el sistema de **anticresis**, que consiste en el depósito de una cantidad de dinero por el usufructo del predio o inmueble durante un tiempo pre-establecido, al cabo del cual el propietario devuelve el dinero al depositante.

Dentro de lo que son las modalidades de propiedad se señala explícitamente en la ley la propiedad individual, la propiedad colectiva (condominial) y la propiedad social (o pública) para los particulares; y la propiedad del Estado y sus diversas expresiones institucionales. (Ver desarrollos en Sección Anexos).

En cualquier caso, es conveniente que la organización popular que se encuentra en procura de obtener tierras para el desarrollo del hábitat estudie con detenimiento las distintas opciones legales y las particulares características de los terrenos alternativos para que en base de ello defina la modalidad más conveniente a sus intereses y propósitos.

1 PRELIMINARES

2 ASPECTOS CONCEPTUALES



LOS COMPONENTES

- La Organización
- La Población
- Aspectos Jurídicos y Legales

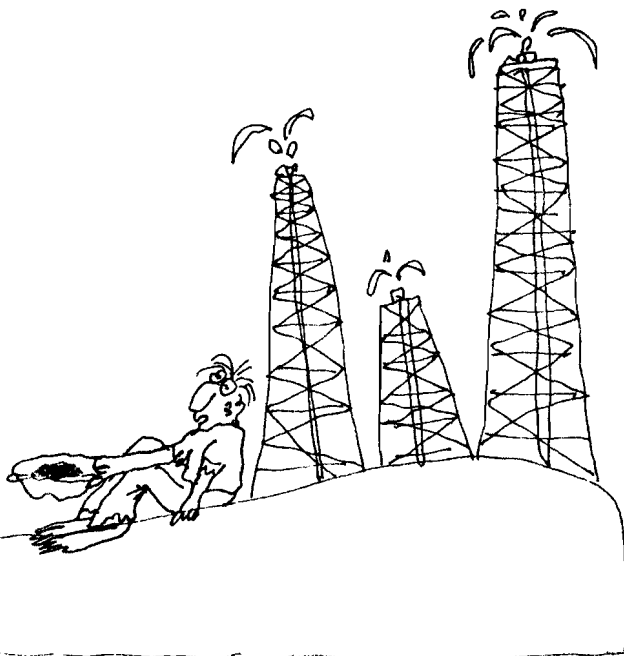
3 Aspectos Económicos y financieros

- El Medio Ambiente
- Infraestructura y Equipamiento
- La Vivienda
- La Localización y La Accesibilidad
- Asesoría Técnica

4 CONDICIONANTES Y ALTERNATIVAS: PROGRAMACIÓN Y SÍNTESIS



5 ANEXOS



a. INTRODUCCION

Uno de los aspectos más complejos y limitantes para los sectores populares que buscan atender sus necesidades habitacionales tiene que ver con las cuestiones económicas, con los recursos financieros. Es un hecho que estos sectores disponen de escasos recursos, su capacidad de ahorro es mínima y limitada, que los sistemas de crédito y financiación oficial y convencional no son accesibles con facilidad.

Por todo ello es importante que se destine el esfuerzo y el tiempo necesario al análisis de los aspectos económicos que de un modo u otro tienen efectos sobre la cuestión del hábitat popular urbano. Veamos algunos temas sobre los que habría que reflexionar.

b. LAS FUENTES DE FINANCIACION

De dónde y cómo conseguir recursos económicos para el desarrollo del hábitat? Es el punto de partida. Hay varios caminos posibles.

En primer término habrá que evaluar los **recursos propios** con los que cuenta o podría contar la organización; esto es, su propio capital, los aportes de los miembros, dineros conseguidos por diversos medios tales como rifas, subastas, bingos, juegos, etc., venta o alquiler de bienes muebles o inmuebles de propiedad de la organización.

Otra línea de financiación corresponde a los **créditos o préstamos** que pueda recibir la organización en su conjunto o los miembros de la misma individualmente. Las fuentes que otorgan créditos pueden ser de carácter público y/o privado. En el país existen instituciones públicas como el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, que otorgan créditos para urbanización y vivienda; en el sector privado se cuentan los Bancos, las Mutualistas, las Cooperativas de Ahorro y Crédito.

Además de estas instituciones nacionales, existen algunos organismos internacionales que, por la vía del Estado en la mayoría de los casos, o, en situaciones muy particulares, directamente a las organizaciones, conceden créditos para urbanización, servicios públicos y vivienda.

En cada caso concreto deben estudiarse las mejores conveniencias crediticias, sometiendo las distintas alternativas al cuidadoso análisis de especialistas vinculados a la organización.

También constituyen una posible fuente de financiación **las subvenciones, donaciones, asignaciones especiales** destinadas a la organización para desarrollar asentamientos populares. Existen instituciones nacionales y extranjeras, públicas y privadas que en algunos casos conceden este tipo de financiación no reembolsable.

Otro rubro de financiación, en este caso autónomo, corresponde a los ingresos monetarios o en especies que se puedan generar a partir de la **constitución de empresas autogestionadas de producción, consumo y servicios**. Estas empresas manejadas por los propios pobladores permiten generar recursos y desarrollar un proceso colectivo de acumulación para las inversiones necesarias. Al respecto será importante analizar las áreas y los rubros que pueden ser motivo de la constitución de empresas de este tipo. En términos

generales puede pensarse en la producción de componentes para la edificación, en bienes de consumo alimenticio, en comercialización de productos básicos, en la prestación de servicios a la propia colectividad.

También constituye fuente de financiación, **la apropiación colectiva de los réditos económicos que genera el suelo**. Si la organización posee tierras, habrá que evaluar las posibilidades de venta o alquiler de éstas de modo que, sin perjudicar a los pobladores por sus inversiones, puedan obtenerse recursos para atender sus propias necesidades.

De todos modos, existen distintas fuentes de financiación que en la mayoría de los casos no son excluyentes unas de otras.

c. EL CARACTER DE LA FINANCIACION

Como se anotó, las fuentes financieras pueden ser de diverso tipo; el problema para la organización poblacional reside en desarrollar su **capacidad de negociación** frente al financiamiento no propio. Ello implica que la organización tenga la suficiente información y conocimiento de los modos de operar de las fuentes financieras y de su capacidad de gestión y presión frente a éstas.

Entonces, es importante tener cabal comprensión y conocimiento de los **condicionamientos** que estarían explícita o implícitamente presentes en una negociación financiera ya que es posible que de un modo u otro se **esté afectando la autonomía interna**; la autonomía para la toma de decisiones debe constituirse en un aspecto a preservar y precautelar celosamente.

d. LOS ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD

En la planificación y desarrollo de un asentamiento poblacional es fundamental tener un cuadro lo más exacto posible de las distintas opciones económicas

en términos de los costos y los beneficios que se obtengan de éstas. Para ello es necesario realizar los llamados estudios de factibilidad que en esencia se ocupan de analizar las necesidades, lo que costaría satisfacerlas, cómo se las financiaría y la manera de recuperar las inversiones.

Estos estudios de factibilidad —que deben ser realizados por especialistas en la materia— deben constituirse en un elemento de juicio para decidir, por ejemplo, la compra de un terreno y no otro, agregando naturalmente en la reflexión las demás consideraciones que se plantean en esta GUIA.

e. LOS COSTOS DE URBANIZACION

Un aspecto fundamental en el desarrollo de los asentamientos populares es la consideración de los costos de urbanización, aspecto que generalmente no es tomado en cuenta por quienes Planifican territorialmente este tipo de asentamientos.

De hecho existe un conjunto de factores que en mayor o menor medida determinan un incremento o una baja sustancial en los costos que implican el proceo de adecuación de tierras para la realización de asentamientos populares, entre ellos merecen destacarse:

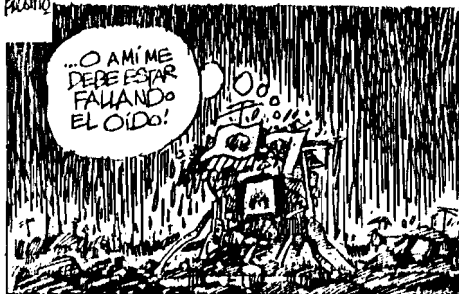
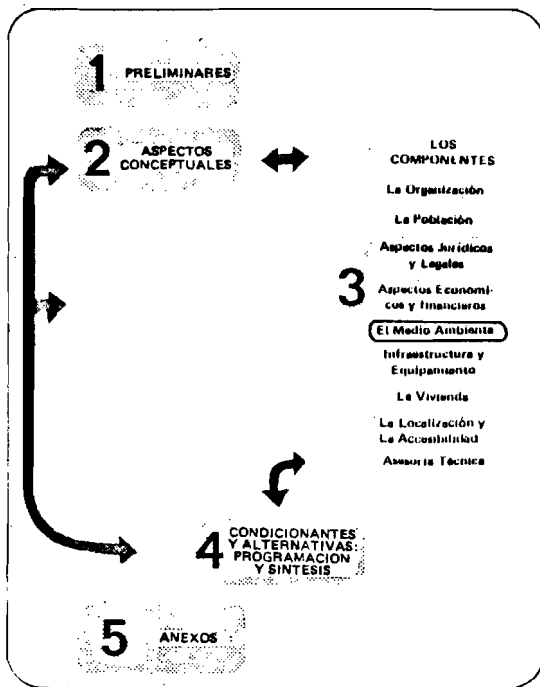
- Las diversas alternativas tecnológicas para la realización de las obras de infraestructura básica y el equipamiento urbano,
- La búsqueda y el uso de materiales que permitan bajar costos sin sacrificar la calidad de los productos.
- La racionalización en el proceso de adecuación del asentamiento y en los procesos constructivos de los diversos elementos que lo conforman.

- La implementación de talleres productivos que permitan realizar algunos de los componentes del proceso de adecuación de las tierras, tales como: adoquines, postes, tubos de alcantarillado, bloques, piezas metálicas y de madera entre otras.
- Prever la participación de los interesados en las diversas fases del proceso, tanto a nivel del seguimiento como de la ejecución de las obras.

f. LA ADMINISTRACION DE LOS RECURSOS ECONOMICOS

En términos generales, la administración de los recursos económicos es uno de los aspectos sobre el que la organización poblacional debe prestar gran atención y cuidado. Las experiencias indican que este asunto, muchas veces ha sido motivo de situaciones conflictivas que afectan la marcha de la organización en sus propósitos de desarrollar el hábitat para sus asociados.

Los principales aspectos a considerar tienen que ver en primer lugar con la planificación en la **asignación de los recursos** con función de las **prioridades** que establezca el colectivo en base a las investigaciones y análisis correspondiente; en segundo término, es imprescindible disponer del **diseño de un sistema contable** que ateniéndose a lo que indique la ley respectiva, debe además adaptarse al funcionamiento interno de la organización; en tercer lugar, este sistema contable y la administración de los recursos económicos deben prever la definición de **controles internos** tanto para la asignación de fondos cuanto el uso efectivo dado a los mismos.



a. INTRODUCCION

El medio ambiente, entendido como el conjunto de factores físicos, naturales y construidos, que condicionan la calidad de los asentamientos humanos, es una dimensión que siempre debe estar presente en su planificación.

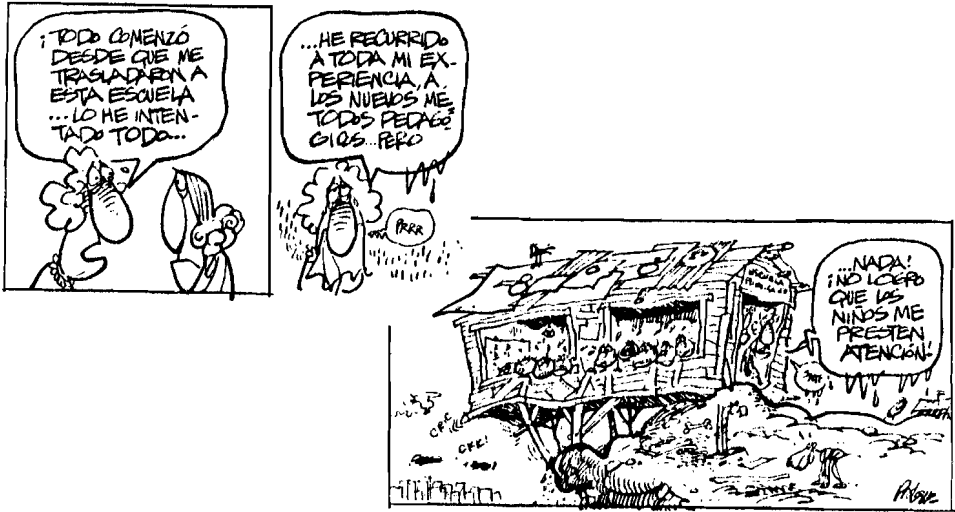
Los principales factores a considerar en el tratamiento del medio ambiente son: la topografía del terreno, la hidrografía del sector donde éste se halla localizado, la composición y estructura del suelo, el clima, las fuentes de contaminación y erosión que lo afectan, la vegetación existente y la imagen urbana.

El conocimiento preciso de los aspectos ambientales permitirá a las organizaciones negociar en condiciones más ventajosas la adquisición de tierras, disminuyendo los riesgos de seleccionar tierras gravemente afectadas por estos factores.

La importancia del análisis del medio ambiente radica en el hecho de que permite precisar los criterios físicos a partir de los cuales se realizará una adecuada selección de tierras.

b. TOPOGRAFIA

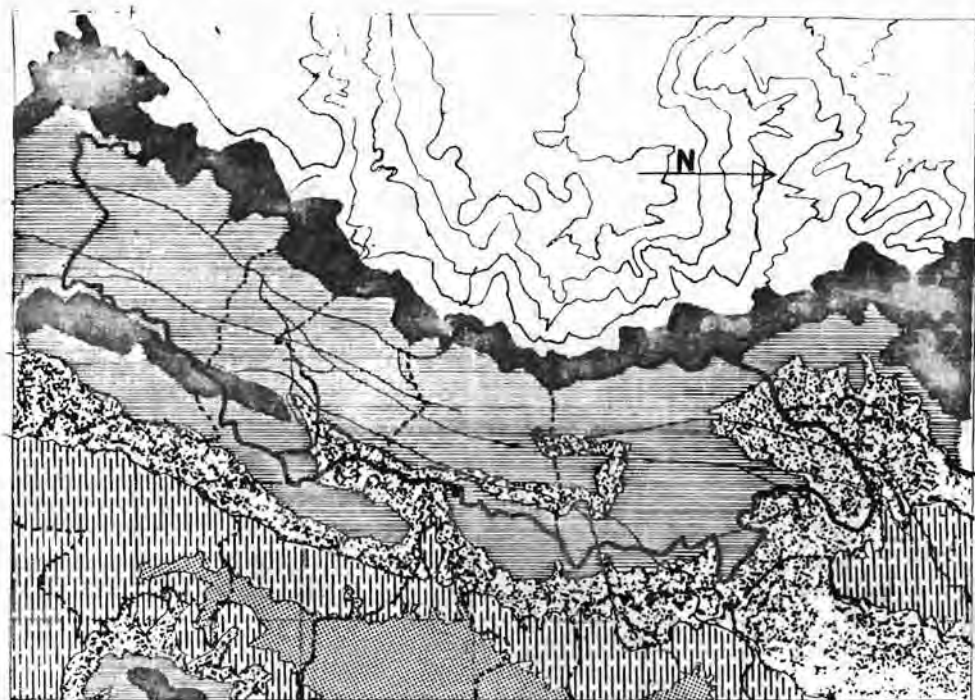
El estudio de la topografía permite conocer las aptitudes que tiene un terreno para el uso urbano, en función de las características de su constitución superficial.



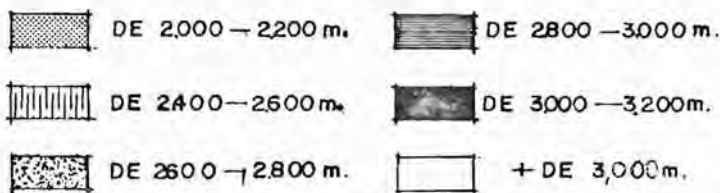
El instrumento inicial básico para la determinación de las aptitudes del terreno es el levantamiento topográfico, el que deberá contener los siguientes aspectos: orientación del terreno con respecto al Norte geográfico; área total del terreno; poligonales (rumbos, medidas, vértices y ángulos internos o externos); niveles de la poligonal; curvas de nivel; cortes o secciones transversales; memoria y planos respectivos.

El profesional responsable de realizar el levantamiento topográfico, deberá entregar la memoria y los planos (topográfico, de pendientes y planimétrico) con las especificaciones necesarias (edificaciones, colindancias, restricciones, árboles, ríos, accidentes geográficos, vías existentes, etc.), debidamente firmados y con el respectivo número de registro profesional.

Plano No. 4
 Quito: Topografía

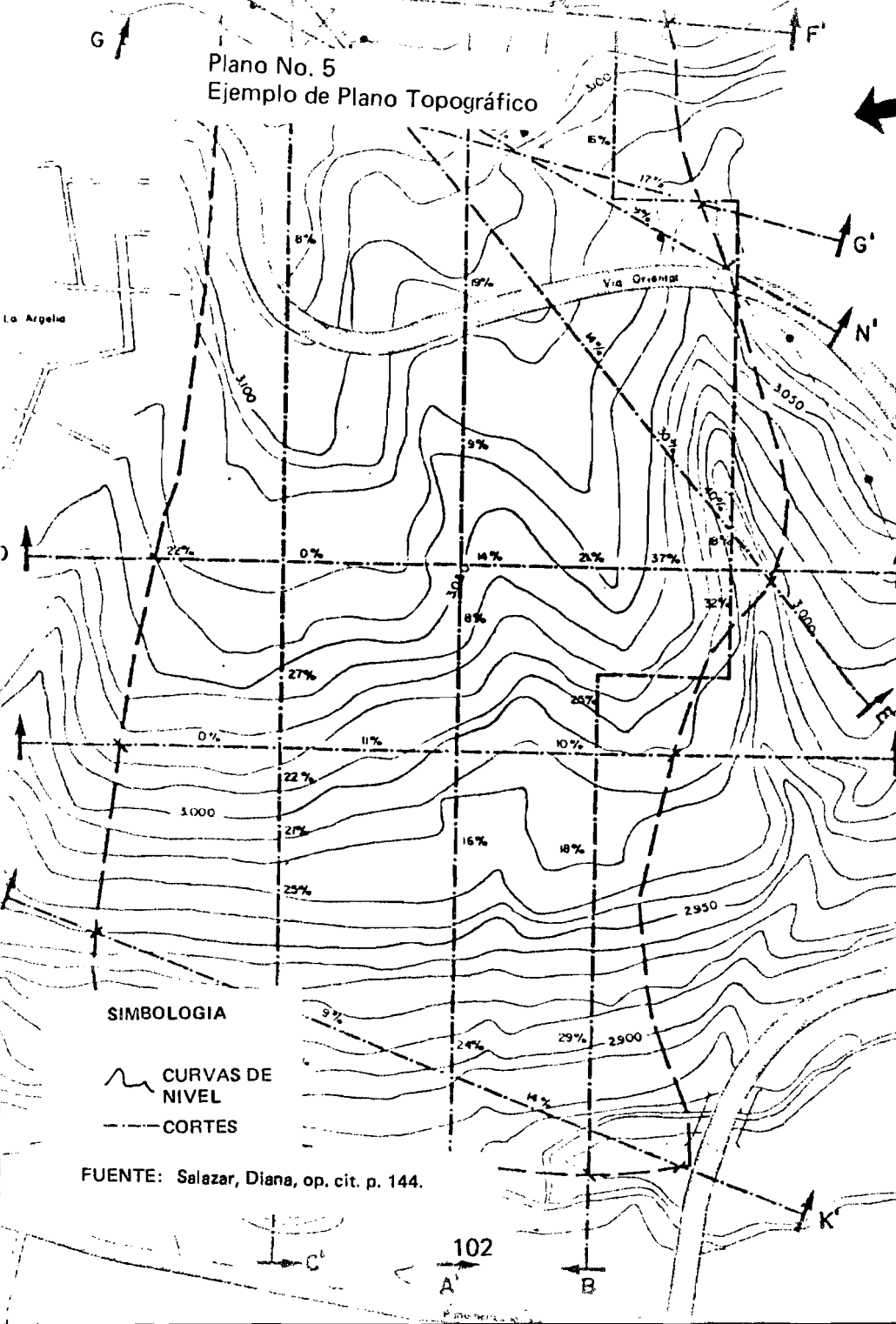


SIMBOLOGIA:



FUENTE: Plan Quito - 1980, op. cit. p. 98.

Plano No. 5
Ejemplo de Plano Topográfico

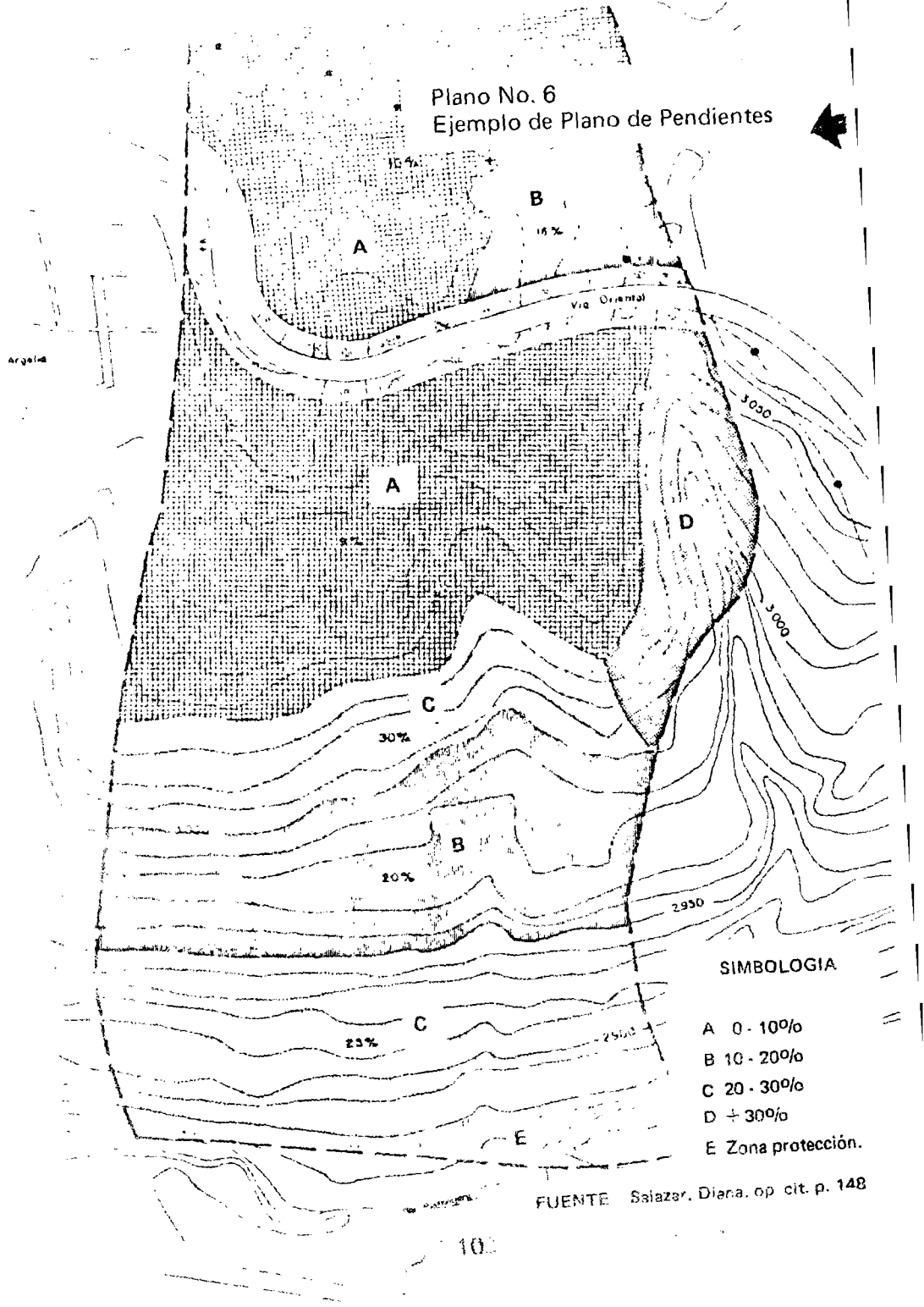


SIMBOLOGIA

-  CURVAS DE NIVEL
-  CORTES

FUENTE: Salazar, Diana, op. cit. p. 144.

Plano No. 6
Ejemplo de Plano de Pendientes

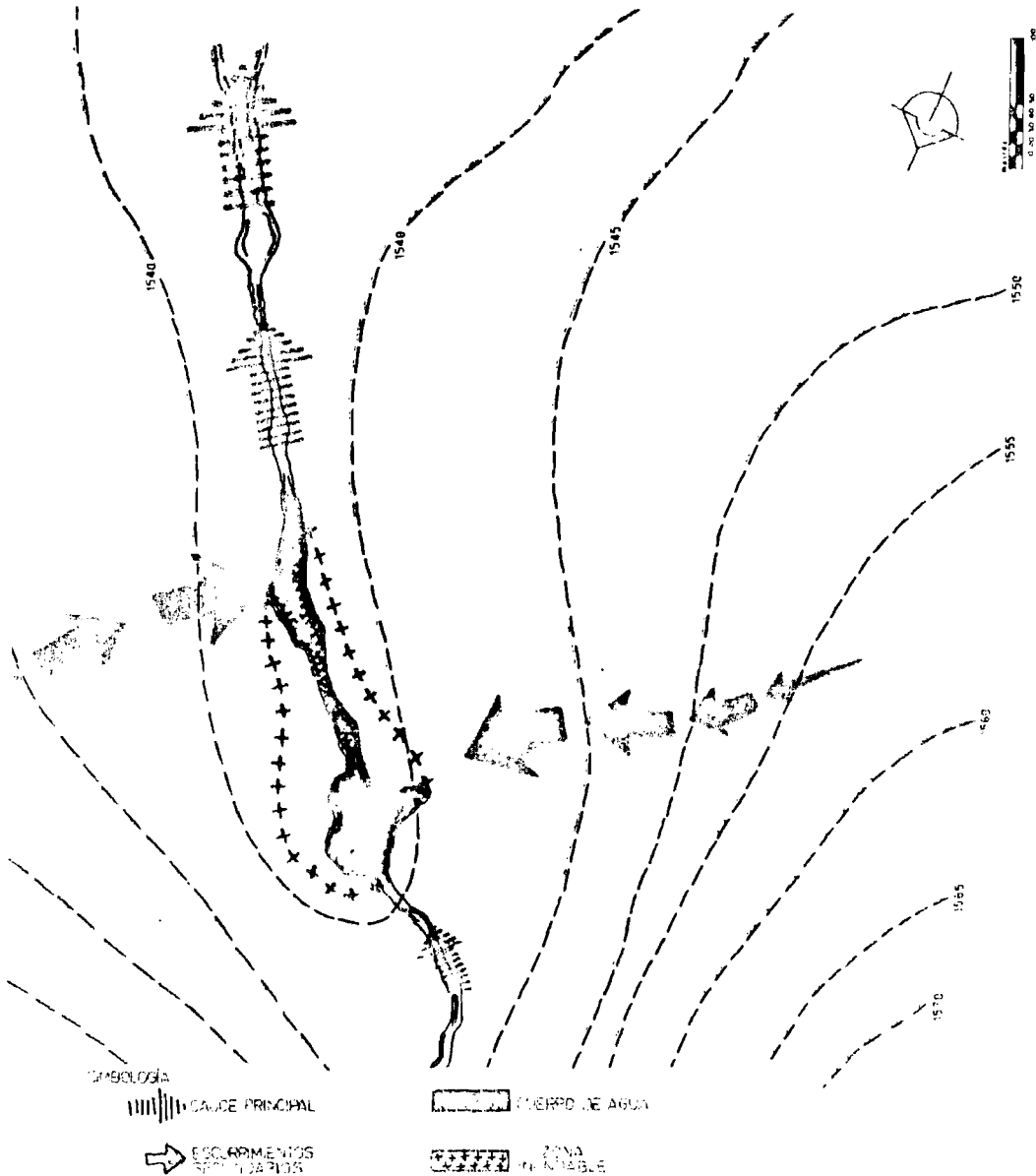


SIMBOLOGIA

- A 0 - 10%
- B 10 - 20%
- C 20 - 30%
- D + 30%
- E Zona protección.

FUENTE Salazar, Diana, op cit. p. 148

Plano No. 7
Ejemplo de Plano Hidrográfico



FUENTE: Bazant S., Jan. op. cit., p. 87.

c. HIDROGRAFIA

El estudio de los elementos hidrográficos permite conocer, por un lado, las posibilidades de contar con agua de vertientes naturales en el terreno a seleccionar y por otro, identificar zonas que por efecto de la presencia de agua presentan peligros o riesgos para el asentamiento.

Desde el punto de vista hidrográfico es conveniente diferenciar entre cuerpos de agua superficiales y subterráneos:

- Aguas superficiales y escurrimientos, tales como: ríos, arroyos, lagunas, presas, pantanos, esteros.
- Aguas subterráneas como: pozos, manantiales, ríos subterráneos, etc., en este caso hay que identificar aquellas zonas que cumplen una función de recarga acuífera.

Para la determinación de zonas que presentan riesgos potenciales hay que tener presente, a más de los elementos hidrográficos, las características topográficas del terreno. Mientras en lugares con fuertes pendientes el riesgo de deslizamientos por escurrimientos, es mayor; en zonas planas y bajas, puede haber una mayor propensión a anegamientos e inundaciones.

Una manera muy útil de tener a mano esta información, es a través de un plano hidrográfico, en el que se remarquen las principales características que presenta el terreno en este ámbito.



Foto: LACAV-FAU

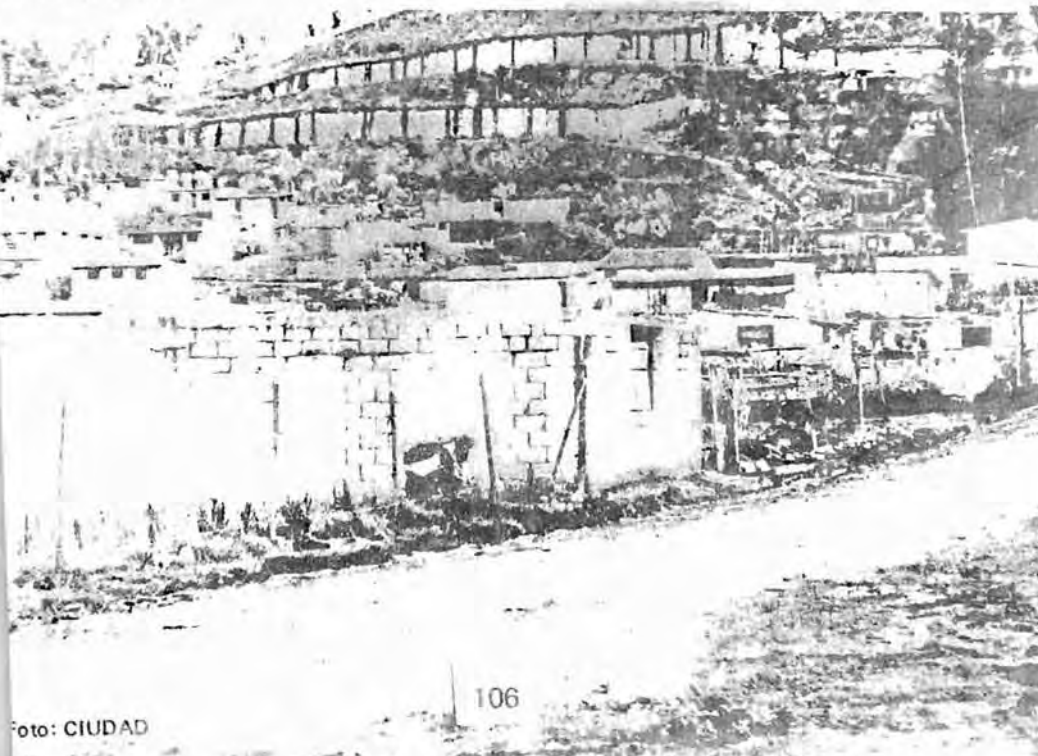


Foto: CIUDAD

d. COMPOSICION, ESTRUCTURA Y MOVIMIENTO DE TIERRAS

El estudio de la composición y estructura del suelo proporciona información sobre la capacidad de carga del terreno a distintas profundidades, permitiendo optar por diversas alternativas según el tipo de edificación que se proyecte construir.

Este análisis tiene que ver con la identificación de zonas ocupadas por diferentes tipos de rocas; ubicación de fallas geológicas, fracturas del terreno, quebradas y zonas de posibles deslizamientos; comportamiento de los suelos, en base a determinar si se trata de tierras expansivas (cuyos movimientos internos de contracción - expansión afectan las edificaciones y redes de infraestructura), delesnables o erosionables (que por efectos de las lluvias originan asentamientos y rupturas que afectan a las vías y construcciones), corrosivos (que afectan químicamente a materiales como el hierro y el concreto), o colapsales (ya que las contracciones bruscas provocan daños irreparables en las obras de urbanización y construcción).

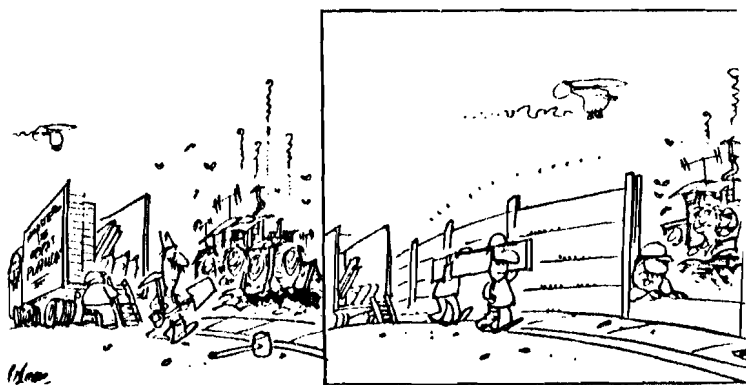
Por otro lado, esta información permite detectar lugares que potencialmente se pueden convertir en bancos de reserva para la obtención de materiales de construcción, como: cascajo, arena, yeso, cal, piedra, etc.

Estos estudios proporcionan información a dos niveles: el primero, en base a pruebas de campo y el segundo, en función de las pruebas de laboratorio. Además, de acuerdo con el uso al cual se destinen las diferentes zonas, será necesario realizar análisis complementarios, específicos para cada caso.

Para el movimiento de tierras, a más de la compo-

ción y estructura del suelo, es necesario tener presente las características topográficas del terreno, de tal manera que se aproveche técnica y funcionalmente los accidentes geográficos y las bondades físicas, químicas y mecánicas del suelo.

Para sistematizar y recolectar gráficamente la información disponible, es aconsejable realizar un plano que contenga los siguientes aspectos: tipos de suelo, capacidad de carga de las diferentes zonas del terreno, fallas y fracturas geológicas, zonas de posible derrumbe o deslizamiento, bancos de materiales de construcción, zonificación de las posibilidades y limitaciones que presenta el terreno para los diferentes usos urbanos.



e. EL CLIMA, LA CONTAMINACION Y LA EROSION

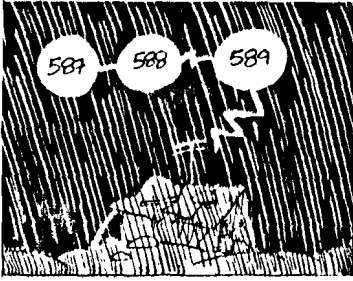
Los estudios relacionados con el clima, la contaminación y la erosión, inciden en los niveles de bienestar que se pueden brindar a los habitantes del futuro asentamiento poblacional.

Con relación al clima, se han de realizar análisis de temperatura, asoleamiento, pluviosidad, vientos y humedad, que caracterizan a la zona donde se encuentra ubicado el terreno a seleccionar. Los trabajos se acompañarán de gráficos indicativos que permitan visualizar la variación de estas condiciones, en series mensuales o anuales.

El clima, constituido por el conjunto de factores señalados, permite obtener criterios respecto a la orientación del asentamiento, localización óptima de los diferentes elementos urbanos, definición de densidades de población y alturas de edificación recomendables, según el clima de que se trate.

En cuanto a la contaminación, se deben detectar y describir las causas que la provocan, las fuentes contaminantes y los focos de infección, puntualizando si comprometen elementos del medio natural como el aire, agua o suelo, de tal manera que se puedan tomar medidas correctivas a su debido tiempo.

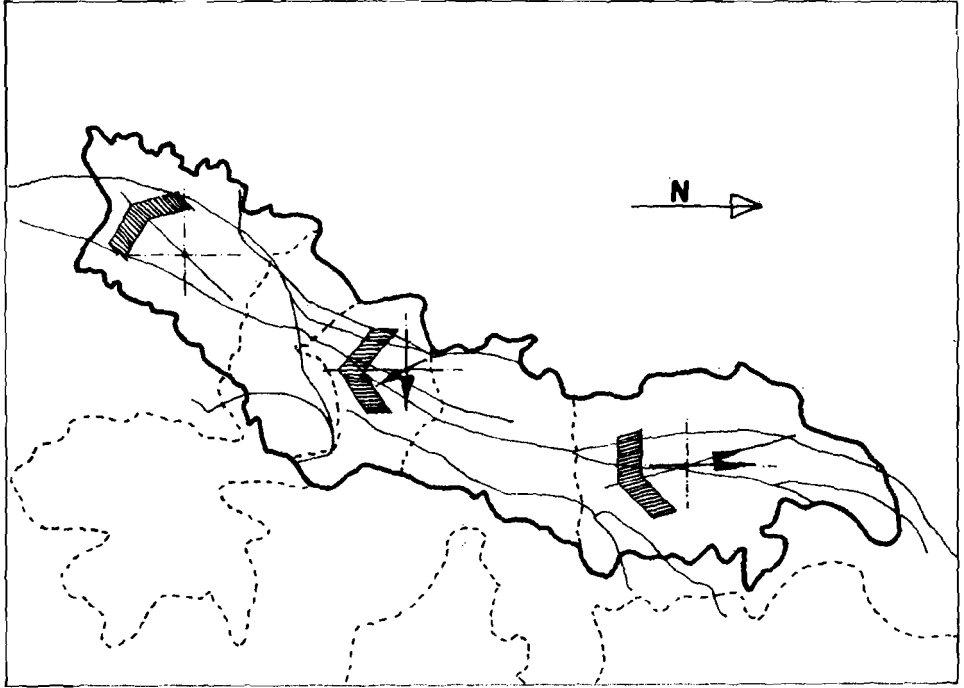
Con respecto a la erosión, se tiene que conocer si ésta es producida por el viento (eólica) o por el agua (hídrica); si se debe a que son tierras sin cultivar (erial) o por causa de la intervención del hombre (depredación de la naturaleza); en cadacaso, deberán señalarse las áreas afectadas y las más propensas. Esto permite tomar las medidas adecuadas encaminadas a evitar o corregir los efectos negativos de la erosión.



Es recomendable que la información referente a los aspectos señalados sea sistematizada gráficamente en uno o varios planos que ubiquen espacialmente las diferentes variables del medio ambiente que aquí se han señalado.

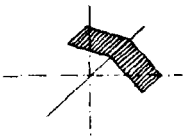


Plano No. 8
Quito: Clima - Vientos



SIMBOLOGIA:

DIRECCION DEL VIENTO



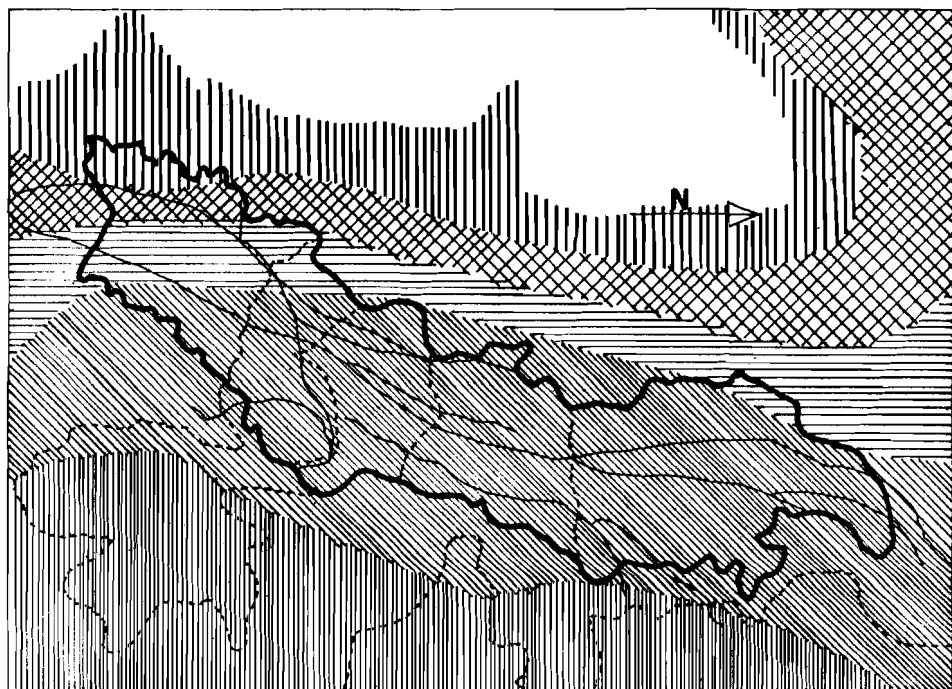
**DIRECCION PREDOMINANTE
DEL VIENTO**



**DIRECCIONES SECUNDARIAS
DEL VIENTO**

FUENTE: Plan Quito - 1980, op. cit. p. 110.

Plano No. 9
Quito: Clima - Temperatura

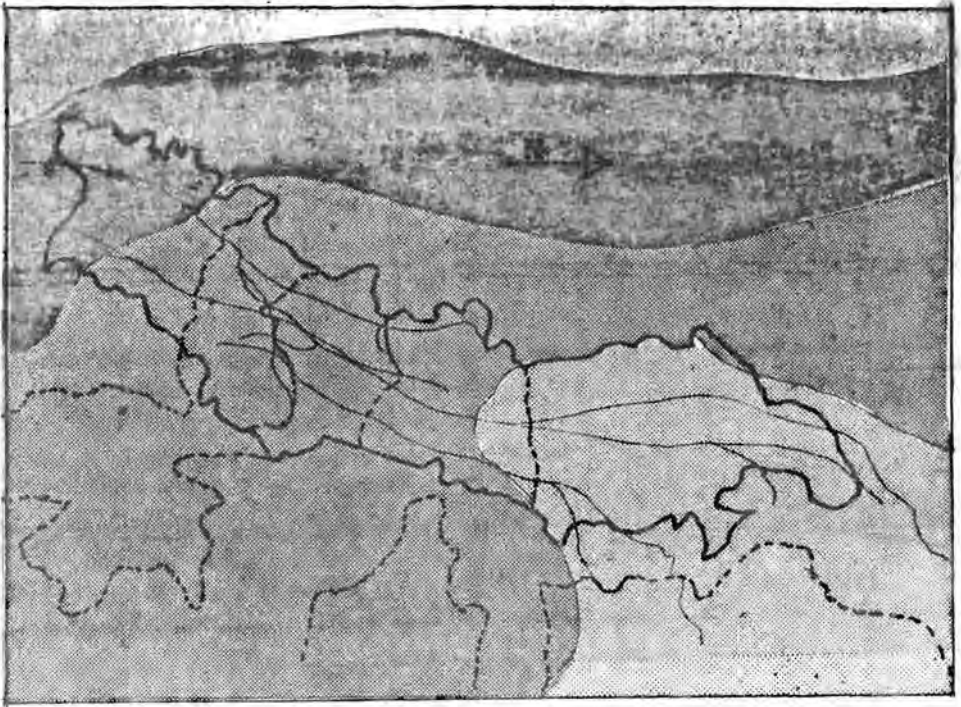


SIMBOLOGIA:

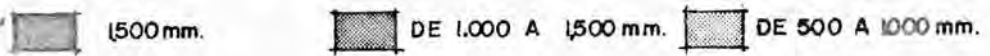


FUENTE: Plan Quito - 1980, op. cit. p. 109.

Plano No. 10
Quito: Clima - Pluviosidad



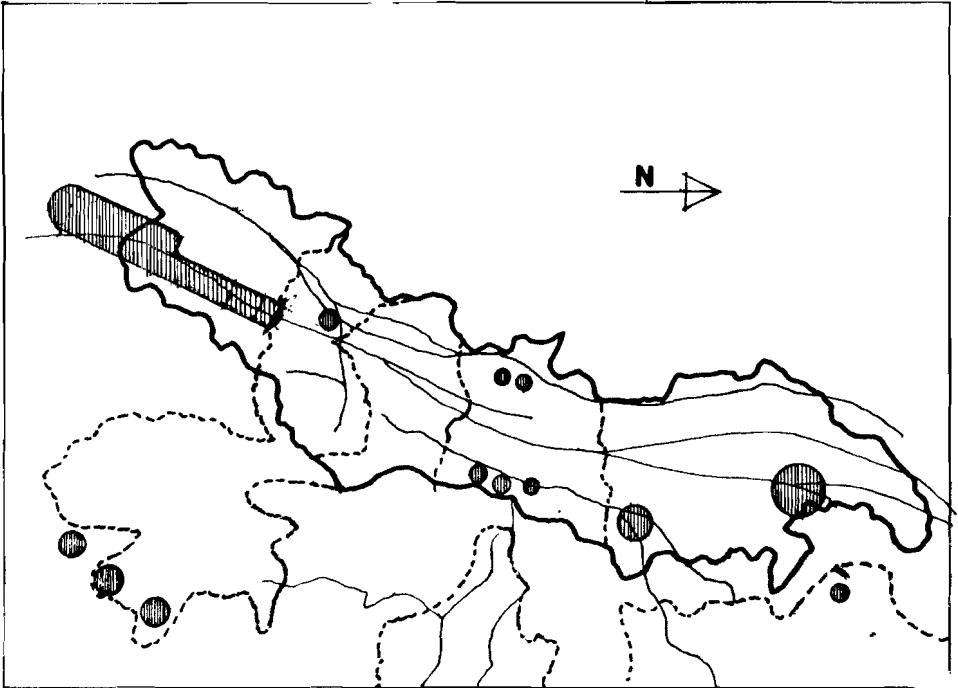
SIMBOLOGIA :



FUENTE: Plan Quito - 1980, op. cit. p. 107.

Plano No. 11

Quito: Tendencias de Contaminación Industrial



Tendencia de la localización industrial

FUENTE: Plan Quito - 1980, op. cit. p. 219.

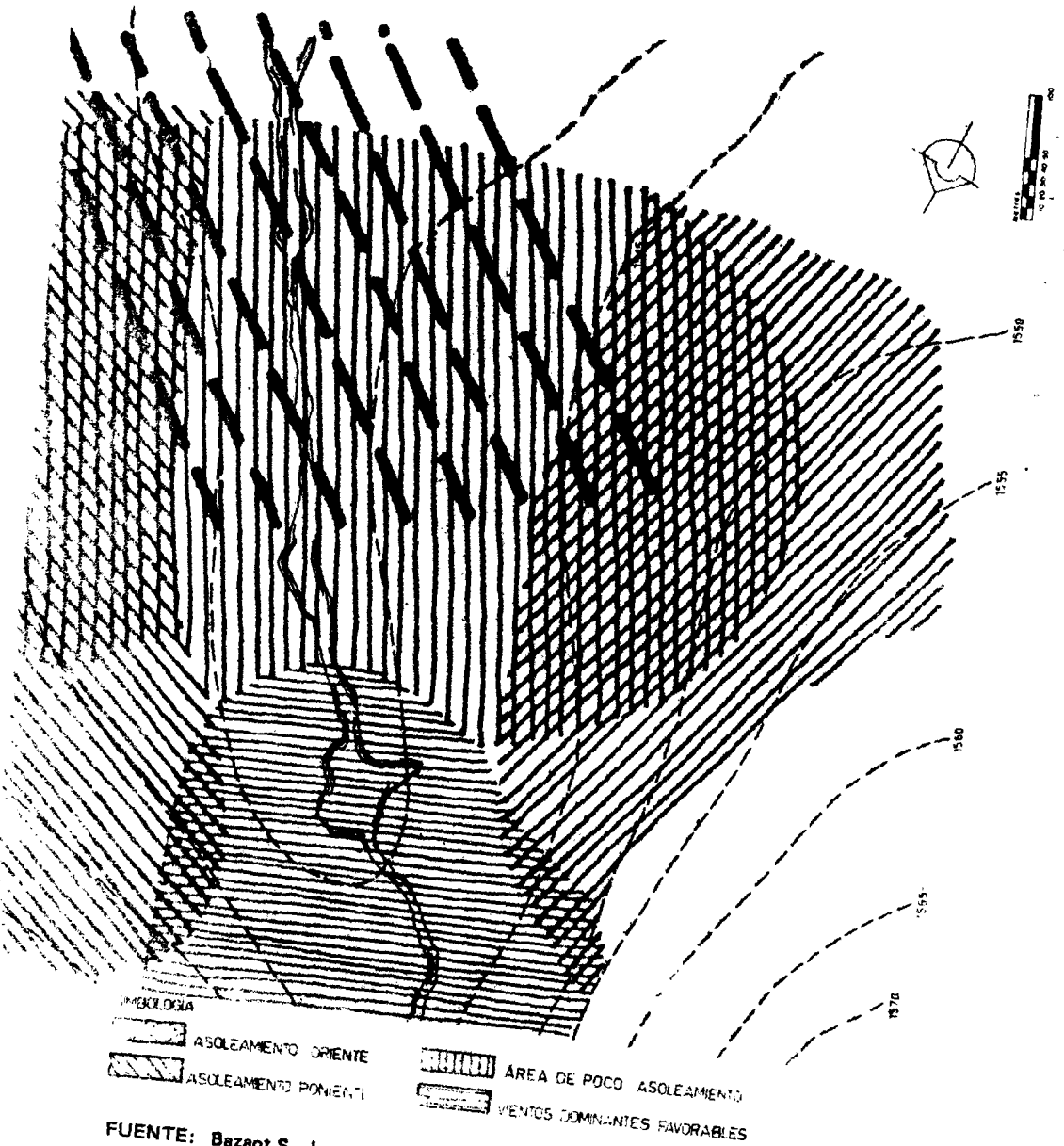


Foto: CIUDAD



Foto: CIUDAD

Plano No. 12
Ejemplo de Plano Climatológico



FUENTE: Bazant S., Jan, op. cit., p. 91.

f. LA VEGETACION

La importancia de su estudio radica en la función que cumple como elemento estabilizador del microclima y del sistema ecológico en general, por otro lado, tiene un valor estético, lo que en su conjunto obliga a que siempre se contemple la cuestión de la vegetación en la planificación de los asentamientos humanos.

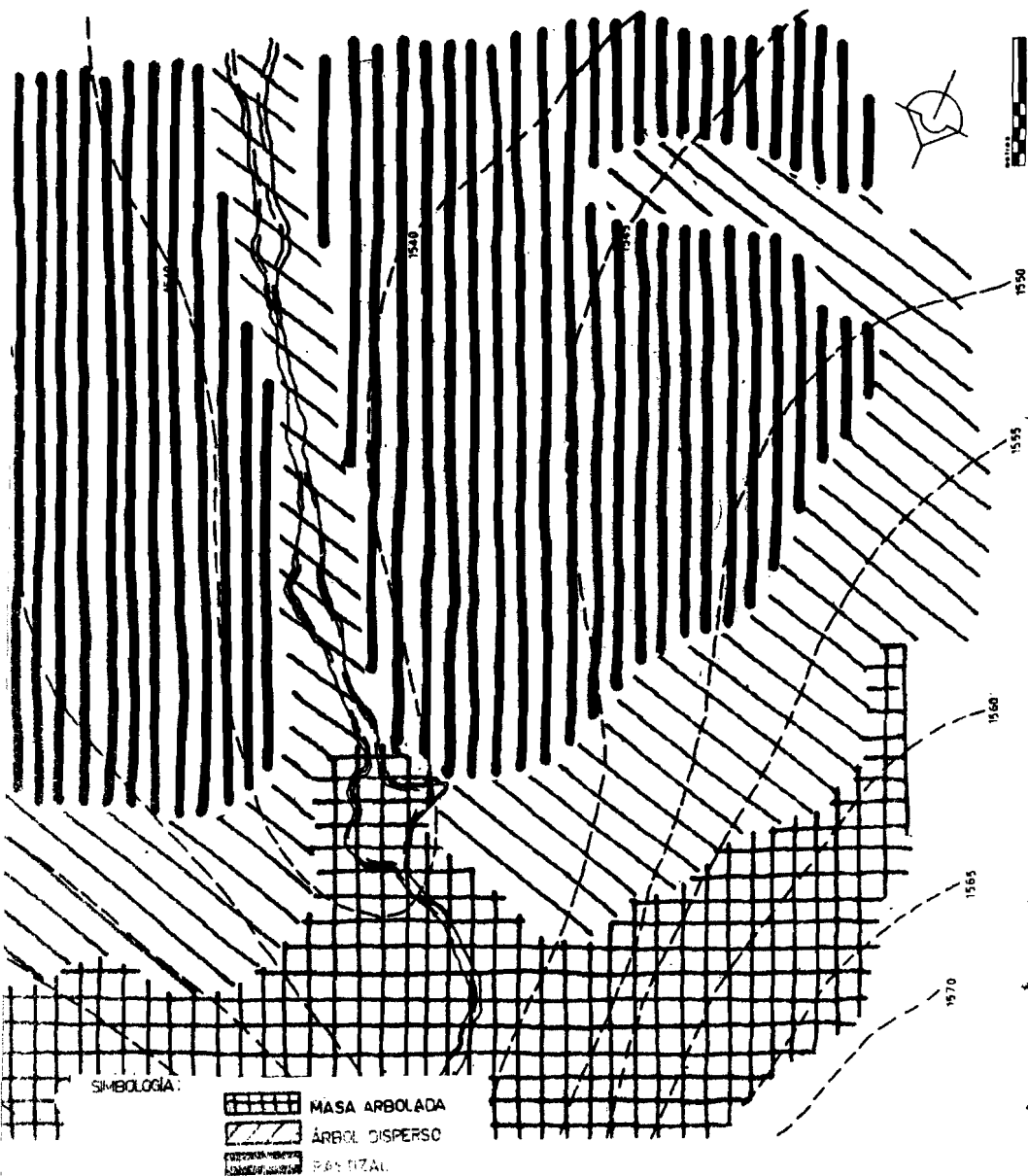
Cuando se habla de vegetación, se hace referencia a bosques, matorrales, selva, cultivos, etc.; su preservación e/o incorporación estarán en relación con la importancia social, económica y ecológica que tengan para la comunidad. Es aconsejable realizar un plano de uso de suelos que dé cuenta de las diversas variedades de vegetación que existen en el terreno y en las zonas aledañas, de esta manera se tiene un conocimiento de aquellas variedades que posteriormente pueden ser utilizadas como elementos estabilizadores o para la ornamentación.

Como criterio general, es recomendable tratar de respetar al máximo la vegetación existente, sobre todo si se trata de bosques, árboles frutales y otras especies que son de difícil y/o lenta sustitución.

También en relación con la vegetación es muy útil realizar un plano en el cual se detallen las diversas variedades existentes en el terreno, señalando las potencialidades y limitaciones de cada una de ellas como elementos de protección natural, de reserva ecológica, estéticos y paisajísticos.

Conocer el tipo de especies que pueden desarrollarse en el terreno permite planificar jardines, huertos, bosques futuros, entre otros.

Plano No. 13
Ejemplo de Plano de Vegetación





...SIGUEN
BOTANDO
ARBOLES Y
AGRISANDO
LAS AREAS
VERDES...



Foto: LACAV-FAU



g. IMAGEN URBANA

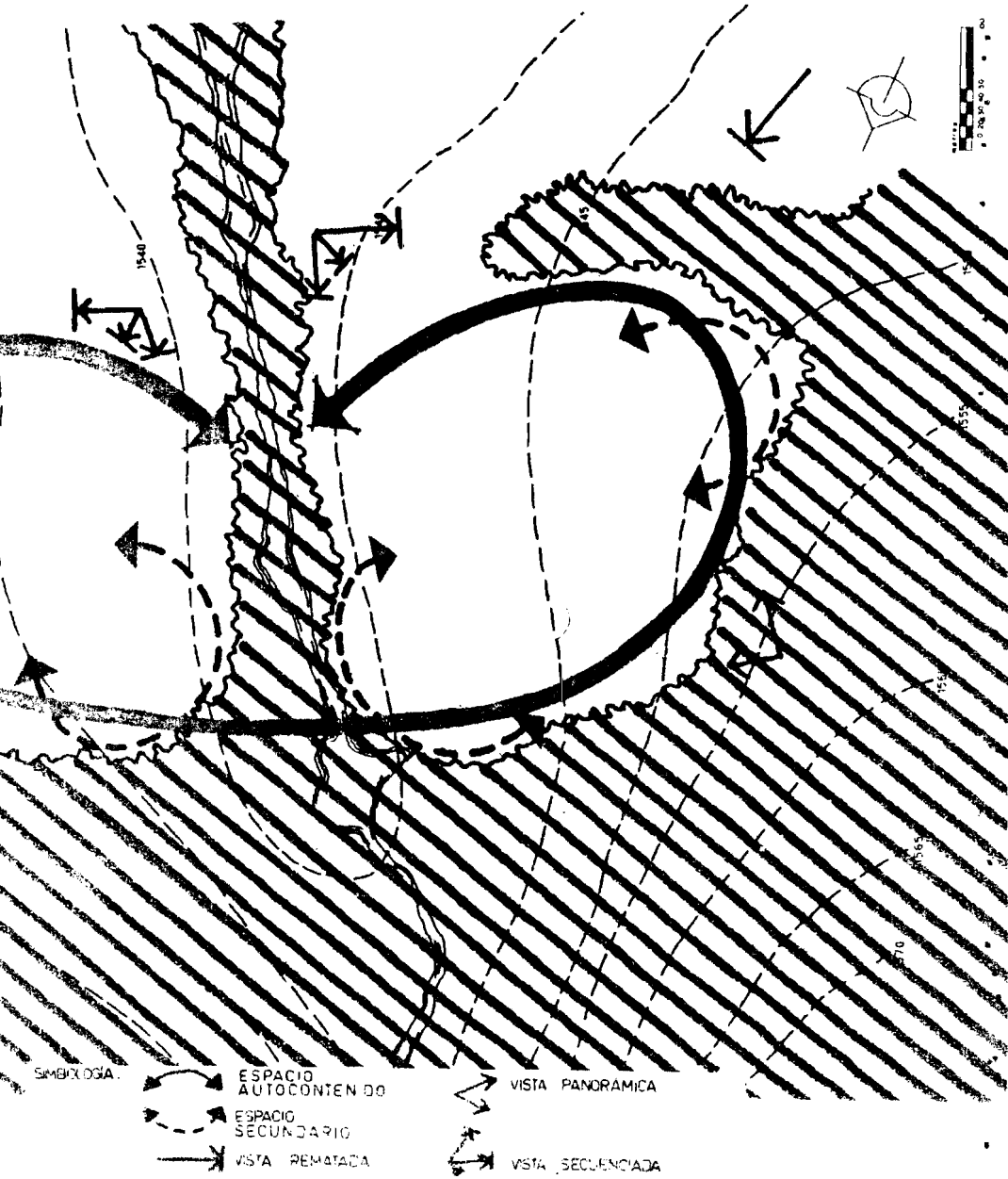
La imagen urbana hace referencia a las posibilidades que presenta un determinado terreno para plasmar en él un conjunto de valores funcionales, estéticos y espaciales, encaminados a lograr un alto grado de identificación entre los pobladores y su asentamiento.

Son varios los elementos que deben ser considerados en la creación de una determinada imagen urbana:

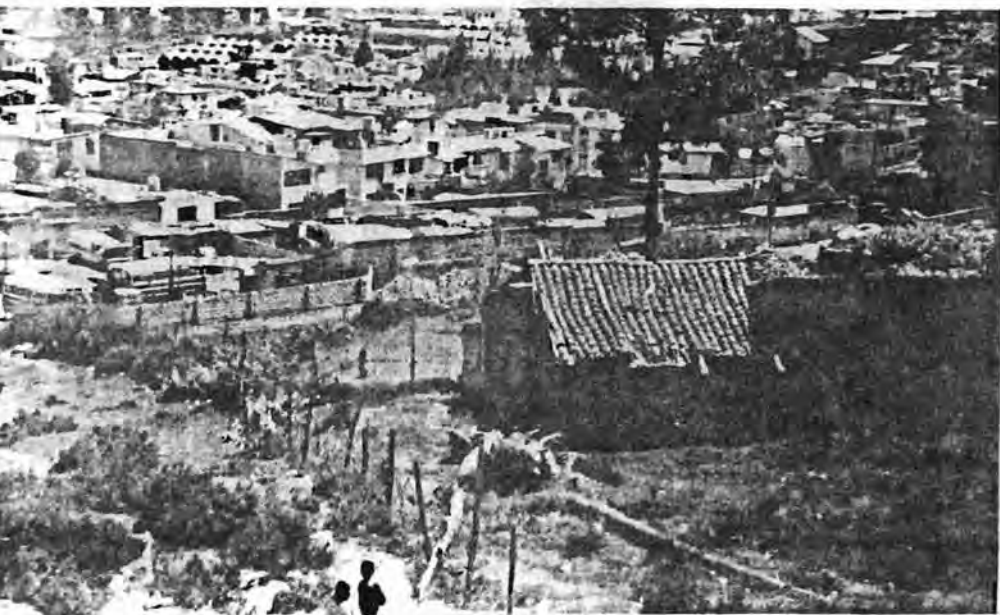
- Ubicación de elementos notorios o sobresalientes, que permitan crear una identificación físico-espacial muy clara por parte de los habitantes. Estos elementos pueden ser construidos (edificios, esculturas, excavaciones, etc.) o naturales (vegetación existente, características topográficas a las que se les dé mayor relevancia, etc.).
- Evitar la monotonía en la composición urbana, mediante la secuencia de calles, parques y plazas de longitudes y proporciones diversas; puntos o corredores urbanos que concentren determinado tipo de actividades urbanas.
- Reforzar ciertas imágenes visuales inherentes a la localización del terreno, o mediante la utilización de elementos en secuencia o sucesión, tratando de mantener cierto ritmo y armonía.
- Relievar ciertas zonas y elementos de valor histórico, monumental, arquitectónico o paisajístico, que existan en el lugar.

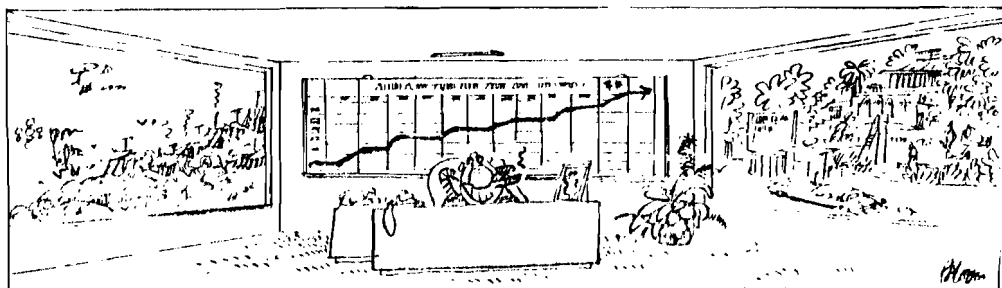
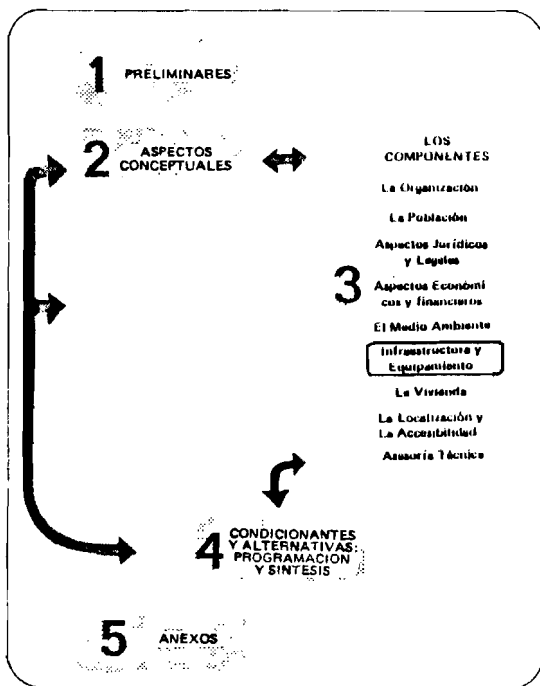
Al igual que en los puntos anteriores, se recomienda realizar un plano que ubique los diferentes aspectos mencionados.

Plano No. 14
Ejemplo de Plano de Paisaje



FUENTE: Bazant S., Jan, op. cit. p. 93.





a. INTRODUCCION

La noción de infraestructura urbana hace referencia a la dotación, organización y distribución de agua potable, energía eléctrica, y comunicaciones, en un determinado asentamiento; así como a la evacuación de las aguas lluvias y servidas.

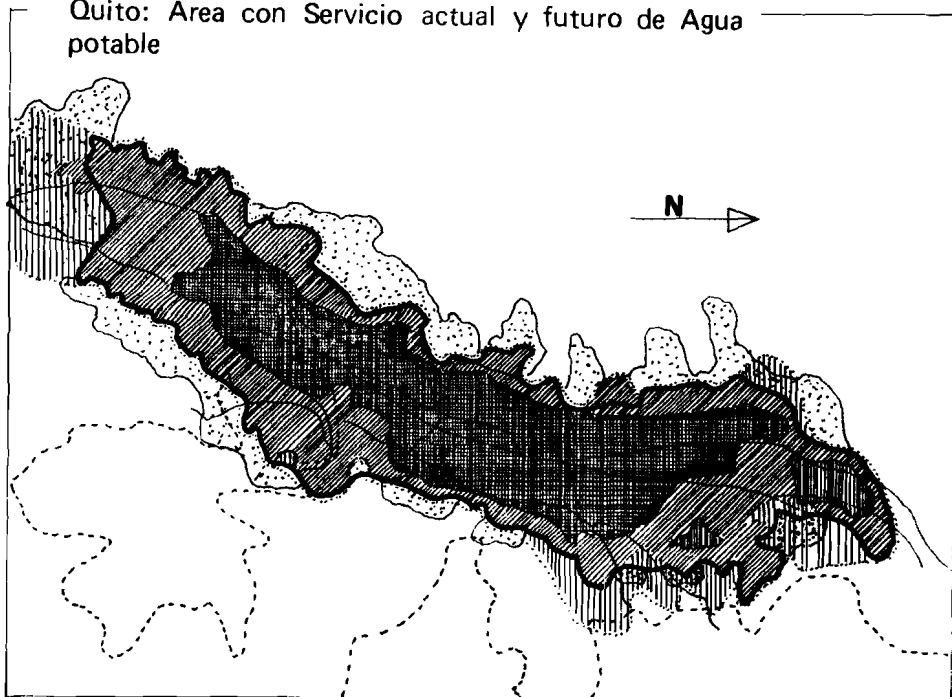
El equipamiento urbano tiene que ver en cambio con el desarrollo de instalaciones físicas para la realización de actividades relacionadas con: salud, educación, cultura, seguridad, recreación, deportes, recolección de basura, comercio, producción, administración y servicios. La importancia de estos elementos radica en que tienen un rol destacado como cohesionadores sociales interdependientes; constituyen soportes materiales para el mantenimiento y desarrollo del conglomerado humano y de la organización.

La infraestructura y el equipamiento urbanos están, por tanto, estrechamente relacionados, por un lado, con las tácticas y estrategias que se plantea la organización poblacional para conseguir sus objetivos y, por otro, con el nivel y calidad de vida que se espera obtener para el futuro asentamiento humano.

La formulación de propuestas para la realización de las infraestructuras básicas requiere, obviamente, un análisis de las necesidades a cubrir, tanto en el presente cuanto en el futuro inmediato, de modo que el posterior crecimiento del asentamiento no traiga consigo un déficit de servicios. De otra parte, los aspectos económico-financieros han de ser objeto de un prolijo estudio: tanto los costos que implican el diseño y la construcción cuanto estudios de factibilidad, etc. A este respecto, conviene tener presente la posibilidad de distintas alternativas de diseño y de solución a la prestación de servicios.

Plano No. 15

Quito: Area con Servicio actual y futuro de Agua potable



SIMBOLOGIA:



Zona con servicio actual



Zona a incorporarse en el 2.020

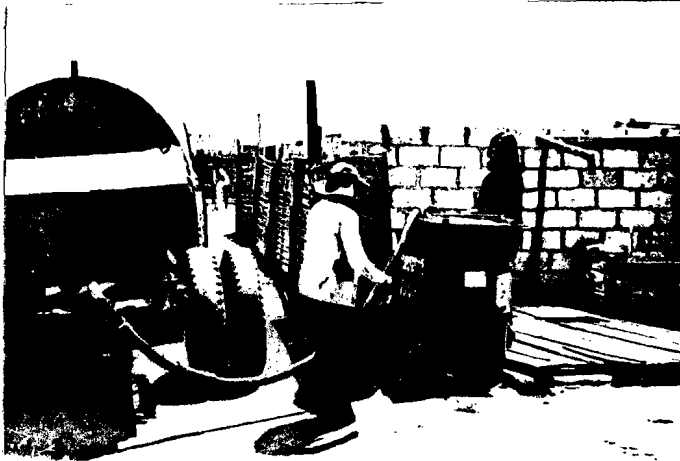


Zona a incorporarse en 1992



Barrios periféricos.

FUENTE: Plan Quito 1980, op. cit. p. 463.



b. AGUA POTABLE

Uno de los aspectos más importantes a considerar en la selección de tierras es la existencia o no de agua potable y/o la factibilidad de su dotación por parte de los organismos municipales competentes.

La condición óptima es que exista agua potable. En caso de que no fuera así, es necesario averiguar en la Empresa Municipal de Agua Potable (EMAP) o en la institución encargada de prestar este servicio en la ciudad, la factibilidad o no de contar con dicho servicio en el corto o mediano plazo.

Si no existe agua potable ni la factibilidad de tenerla a mediano plazo a través de la red municipal, hay que estudiar otras fuentes alternativas, como la captación de aguas provenientes de fuentes superficiales o subterráneas existentes en el terreno.

Desde la perspectiva de la satisfacción de las necesidades de dotación de agua, se deben establecer con precisión algunos datos: el número de habitantes a los cuales se va dotar con el servicio de agua potable; una estimación del crecimiento poblacional futuro que tendrá el asentamiento; el número de viviendas a las cuales se espera llegar con el sistema de abasteci-

miento. A partir de tales datos y del cálculo según estándares y normas, se estimarán la dotación máxima y mínima posible por habitantes y por vivienda; el consumo máximo y mínimo por familia; horarios de mayor y menor consumo de agua.

Desde el punto de vista técnico y de diseño, se ha de analizar el sistema de captación de aguas, y las diversas modalidades de transportación hacia áreas de servicio. En el caso de agua no potable habrá que considerar las diversas posibilidades de recolección, almacenamiento y tratamiento que ésta debe tener en términos de purificación y potabilización hasta llegar al consumidor. Se han de diferenciar dos tipos: principal y secundaria; la capacidad de cada una de ellas, la presión máxima a soportar, longitudes óptimas y la localización de tomas domiciliarias.

El sistema de dotación de agua y sus especificaciones deben constar en una memoria descriptiva y en planos debidamente avalados por un profesional responsable. En el diseño deberá buscarse siempre las alternativas más sencillas bajo la perspectiva de una óptima relación costo-beneficio.

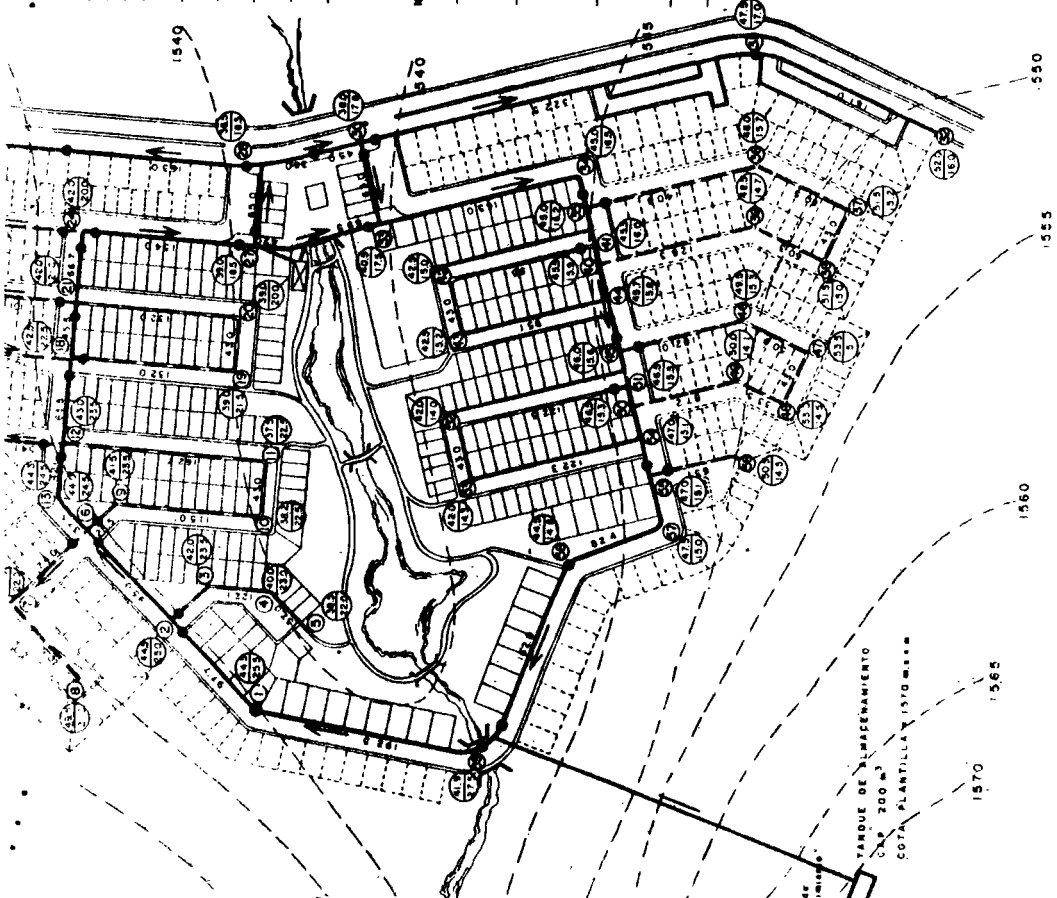
Plano No. 16 Ejemplo de Plano de la Red de Agua potable

DATOS DE PROYECTO

- Población de abastecimiento: 10,000 hab.
- Diferencia: 150' mts (45.72 m)
- Caudal máximo diario: 0.5 m³/s
- Caudal máximo horario: 0.15 m³/s
- Caudal mínimo horario: 0.05 m³/s
- Caudal mínimo nocturno: 0.02 m³/s
- Fuente de abastecimiento: 200 m
- Condensación: Bombas y tuberías
- Capacidad de regeneración: 200 m³
- Parámetros: Distribución por gravedad
- Distribución: Por gravedad

NOTAS

- Todo lo fabricado deberá cumplir con las especificaciones de agua potable de la S.A.P.
- La tubería se diseñará sobre un desnivel del 1% (desnivel en el plano) a 1.50 de las cotas de los lotes.
- Las derivas de las calles de calles, alcantarillas y líneas (abastecimiento) deberán ser de hierro o aluminio en los principales cruces.
- Contar con el plano de topografía para la construcción de obras.
- Los datos de este plano (obras) deberán ser verificados sobre el terreno, para lo que se les otorga un crédito de un detalle hidrológico.



LEYENDA

- TUBERIA DE 6" (152 mm)
- TUBERIA DE 4" (102 mm)
- VALVULA DE SECCIONAMIENTO
- ☒ CAJA DE INUNDACION CONTRA INCENDIO

- 1025.5 LONGITUD DEL TRAMO ENTRE CRUCEOS (m)
- 5 NUMERO DEL CRUCEO
- SENTIDO DEL ESCURRIENTO
- 1570 COTA DEL TERRENO EN MTS (COTA DISPONIBLE EN MTS DE PLANTA DE AGUA)

FUENTE: Bazant S., Jan, op. cit. p. 223.



c. ENERGIA ELECTRICA

Lo fundamental es conocer si el terreno a seleccionar dispone o no de servicio de energía eléctrica. En caso negativo, lo procedente es indagar sobre la posibilidad que existe de dotarlo con este servicio; para ello, se tiene que realizar una solicitud de FACTIBILIDAD DE SERVICIO, dirigida al Director de Comercialización y Distribución de la Empresa, adjuntando un croquis de ubicación del terreno en la ciudad.

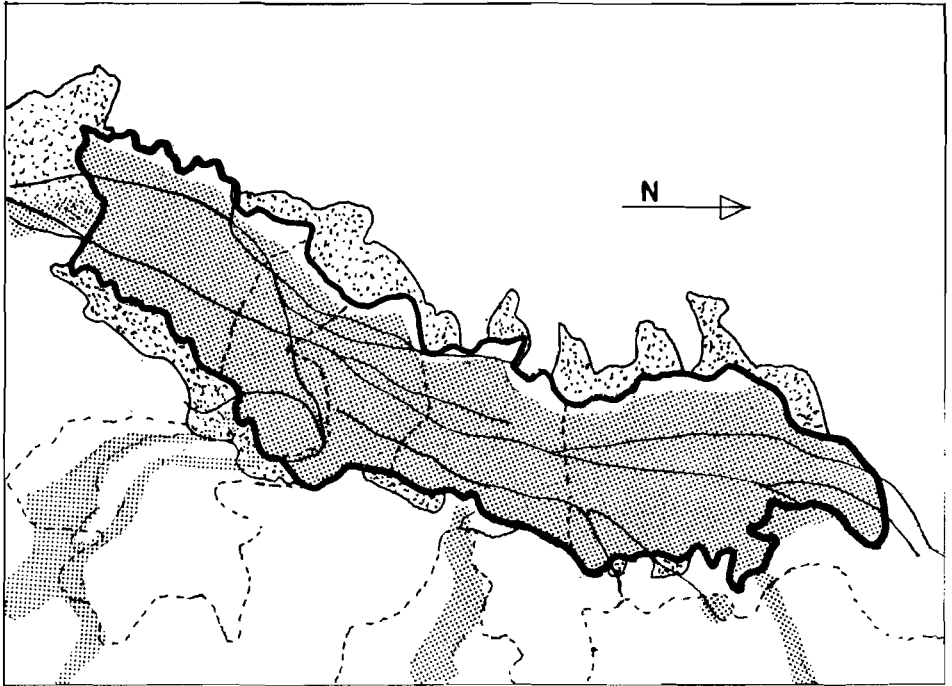
Si no existe ninguna posibilidad de conseguir el servicio eléctrico en el mediano o corto plazo, lo más aconsejable es buscar un nuevo terreno, ya que los sistemas alternativos de electrificación tanto desde el punto de vista técnico como económico, difícilmente pueden ser asumidos por los pobladores de escasos recursos financieros.

En la planificación del asentamiento, se han de tener presentes algunos aspectos relacionados con la dotación de la energía eléctrica y el alumbrado público:

- Reservar los espacios necesarios para ubicar las estaciones y subestaciones de distribución de energía eléctrica.
- Tener presente la localización y reubicación de líneas de transmisión y postes de alumbrado público.
- Sincronizar el tendido de redes con la construcción y adecuamiento del sistema vial.
- Diferenciar los sistemas de alta y baja tensión; la necesidad de energía bifásica y trifásica; el sistema de alumbrado público y las instalaciones domiciliarias.
- Diferenciar a nivel de las redes de distribución,

Plano No. 17

Quito: Areas servidas con Energía Eléctrica



SIMBOLOGIA:



**AREA CON SERVICIO DE
ENERGIA ELECTRICA**



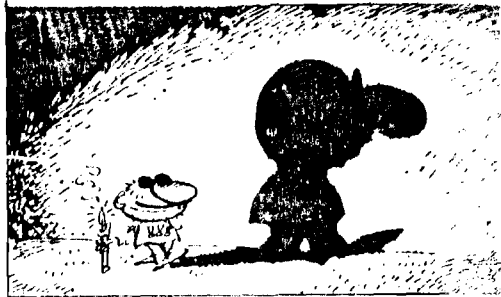
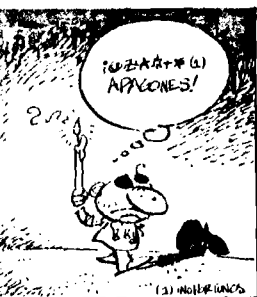
**AREA SIN SERVICIO
BARRIOS PERIFERICOS**

FUENTE: Plan Quito - 1980, op. cit. p. 495.

aquellas que sirven al conjunto del asentamiento, de las destinadas a servir un sector o zona del mismo, e igualmente de las acometidas domiciliarias. Igualmente, diferenciar el tipo de postes que se requiere para las distintas funciones en base a estándares de iluminación aplicados de manera crítica.

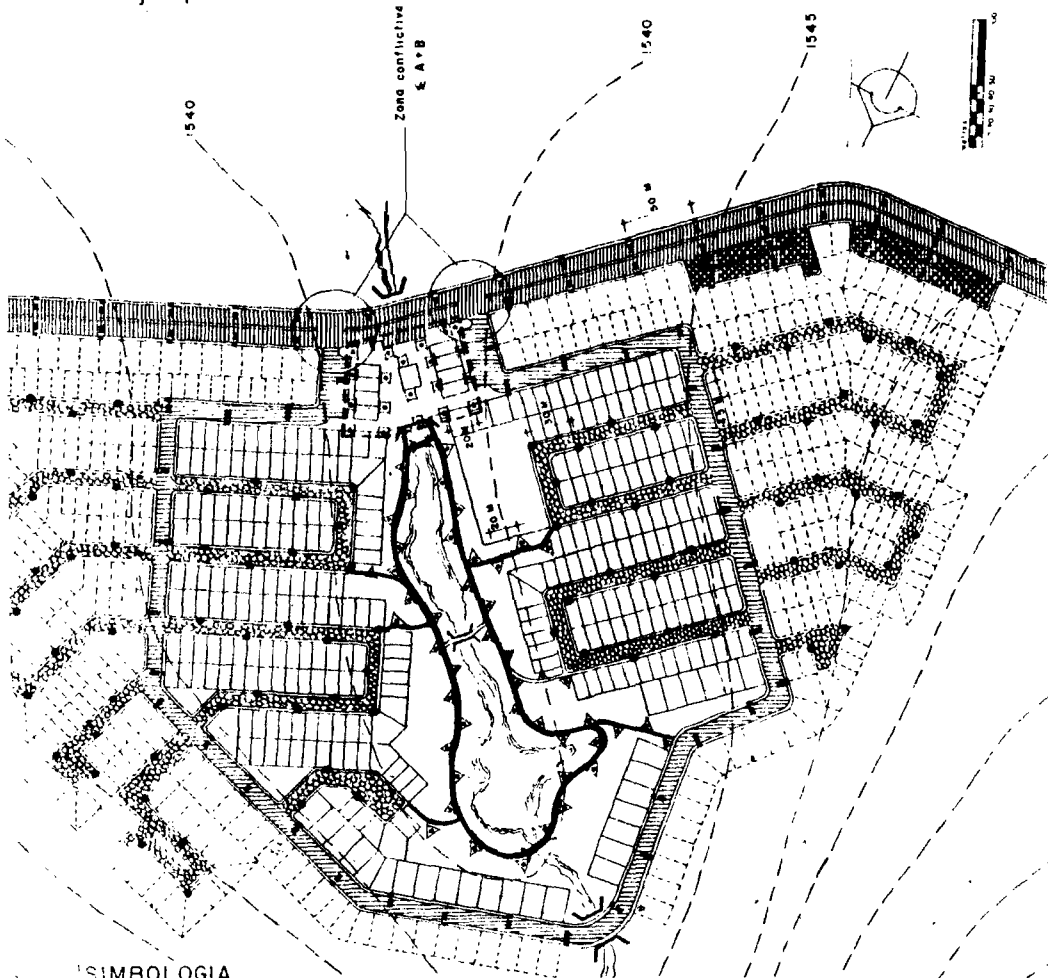
Para determinar la carga total del sistema, se tienen que considerar principalmente tres elementos: el consumo domiciliario o doméstico, el consumo de los servicios públicos (alumbrado, bombeo, instalaciones especiales) y el consumo debido al equipamiento urbano en su conjunto; las opciones deben tomarse sobre la base de un adecuado análisis de costo-beneficio.

En la realización del proyecto eléctrico global para el asentamiento, a más de los cálculos correspondientes y de la memoria descriptiva, se deben acompañar al mismo, los planos a: la red de alumbrado exterior sobre calles vehiculares, la red de alumbrado interior correspondiente al conjunto del asentamiento, el proyecto de iluminación **de acuerdo con los diferentes usos del suelo**, la relación entre el circuito eléctrico global y las diferentes redes de infraestructura (agua, alcantarillado, teléfono) y otras especificaciones de carácter técnico que constituyen un requisito para llevar adelante el proyecto de electrificación.



Plano No. 18

Ejemplo de Plano de la Red de Energía Eléctrica



SIMBOLOGIA

VALIDAD	TIPO LUXES	UNIDAD	M. M. ALTURA MONTAJE	POSICION	PDSTE	TIPO	SEPARACION EN MTS.
	A = 1°	22.5	CUT OFF SODIO ALTA PRESION DE 400 W	12 M	OPUESTA	BANDERA	30 M
	B = 2°	15.0	CUT OFF SODIO ALTA PRESION DE 250 W	12 M	TRES BOLILLO	BANDERA	45 M
	C = 3°	6.4	CUT OFF SODIO ALTA PRESION DE 750 W	12 M	TRES BOLILLO	BANDERA	30 M
	D = ZONA PUNERCA	22.15	CUT OFF SODIO ALTA PRESION DE 400 W	6 M	OPUESTA	DECORATIVA MULTI DIF.	20 M
	E = 4°	22.5	CUT OFF SODIO ALTA PRESION DE 400 W	12 M	OPUESTA	BANDERA DUBLE	50 M
	F = 5°	4.3	CUT OFF SODIO ALTA PRESION DE 200 W	5 M	TRES BOLILLO	BANDERA	20 M

FUENTE: Bazant S., Jan, op. cit. p, 285.

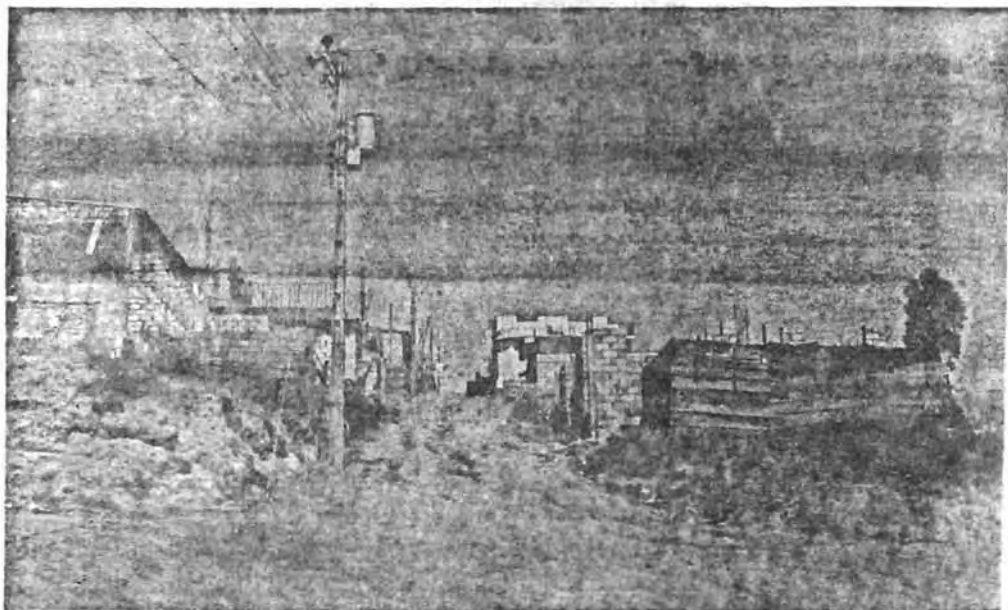


Foto: LCAV-FAU

d. EVACUACION DE AGUAS LLUVIAS Y SERVIDAS

Al igual que con el agua potable y la energía eléctrica, lo importante es conocer si el terreno a seleccionarse tiene o no alcantarillado. En caso de que no exista, es necesario conocer sobre la factibilidad de su dotación por parte de la Empresa Municipal de Alcantarillado (EMA), para lo cual se debe realizar una solicitud dirigida al Director de la misma.

Respecto al diseño y planificación de la red de alcantarillado existen algunos criterios generales que deben ser considerados en su elaboración y realización:

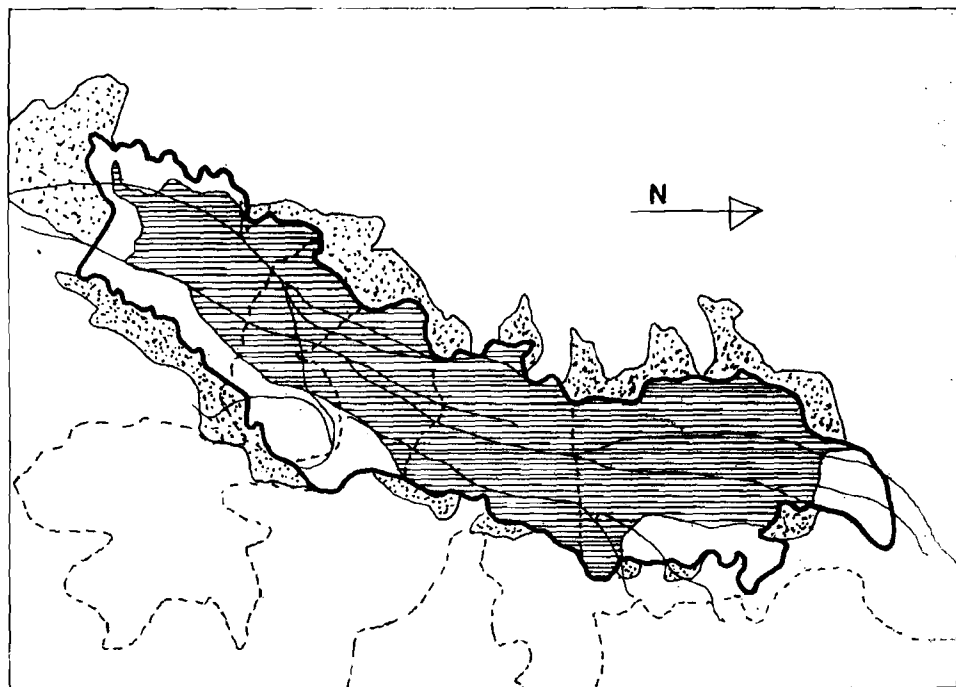
- El sistema de alcantarillado tiene que guardar una gran correspondencia con las características topográficas del terreno y con la composición geológica del mismo. Dicha red debe seguir las pendientes del terreno y adaptarse a la hidrografía del lugar, de tal manera que las líneas colectoras principales tengan mayor pendiente que las secundarias y que el desalajo de las aguas sea congruente con el desagüe natural del terreno. En este sentido, condiciona el diseño general del asentamiento.
- En lo posible se tratará de diferenciar el desalajo de aguas negras del desalajo de aguas pluviales, su planificación estará en función de las necesidades de la población a servir, de los diferentes usos a los que se destine el suelo y del financiamiento disponible. Es factible analizar las aguas lluvia a cielo abierto por ejemplo.

El diseño del sistema debe ser abordado como un conjunto de subsistemas; esto es, colectores interdependientes vinculados unos con otros a través de colectores principales. Esto implica mantener una jerarquía del sistema, basada en la capacidad y fun-

cionalidad de los colectores. Pero en términos generales se han de buscar los sistemas más sencillos y más económicos (entendiendo lo económico en la relación costo-beneficio, que incluye desde la construcción, hasta su utilización, mantenimiento y posible sustitución).

Plano No. 19

Quito: Areas servidas con Alcantarillado



SIMBOLOGIA:



AREA SERVIDA



BARRIOS
PERIFERICOS
SIN SERVICIO



AREA SIN SERVICIO

FUENTE: Plan Quito - 1980, op. cit. p. 80.

- El sistema de desalojo tiene que permitir la posibilidad de ir realizándose por etapas, para lo cual hay que señalar la prioridad con que se irá implementando de acuerdo con las diferentes zonas planificadas.
- Aparte de las líneas o tuberías de conducción, se tienen que tener en cuenta otros componentes, como es, por ejemplo, el sistema de desagüe, que incluye los pozos de visita, (que permiten el acceso al sistema de alcantarillado para su inspección y limpieza); las estaciones de bombeo, (en caso de que se tenga que evacuar las aguas a un nivel más alto que el del sistema de desalojo); y la planta de tratamiento de las aguas negras, (para evitar la contaminación de corrientes superficiales y subterráneas, o áreas que al contaminarse pueden afectar la salud de los habitantes de la zona).
- Se debe disponer de información acerca de: el volumen de agua por desalojar; y si es necesario tratarla o no; la inversión probable o estimada; el lugar de desfogue o evacuación del conjunto de las aguas; la posibilidad de contar con materiales de construcción en la zona y que puedan ser usados en las obras que el sistema demanda.
- En el caso de que no exista la posibilidad de desalojar las aguas negras en el sistema urbano se deben prever sistemas de desalojo alternativos como son las fosas sépticas, las lagunas de oxidación u otros que signifiquen una solución ventajosa para el asentamiento.
- Es necesario contar con un plano que dé cuenta del sistema completo de alcantarillado, en el que se consideren los criterios señalados y se especifiquen los requerimientos técnicos que sean del caso.



Foto: CIUDAD

Plano No. 20

Ejemplo de Plano de la Red de Alcantarillado

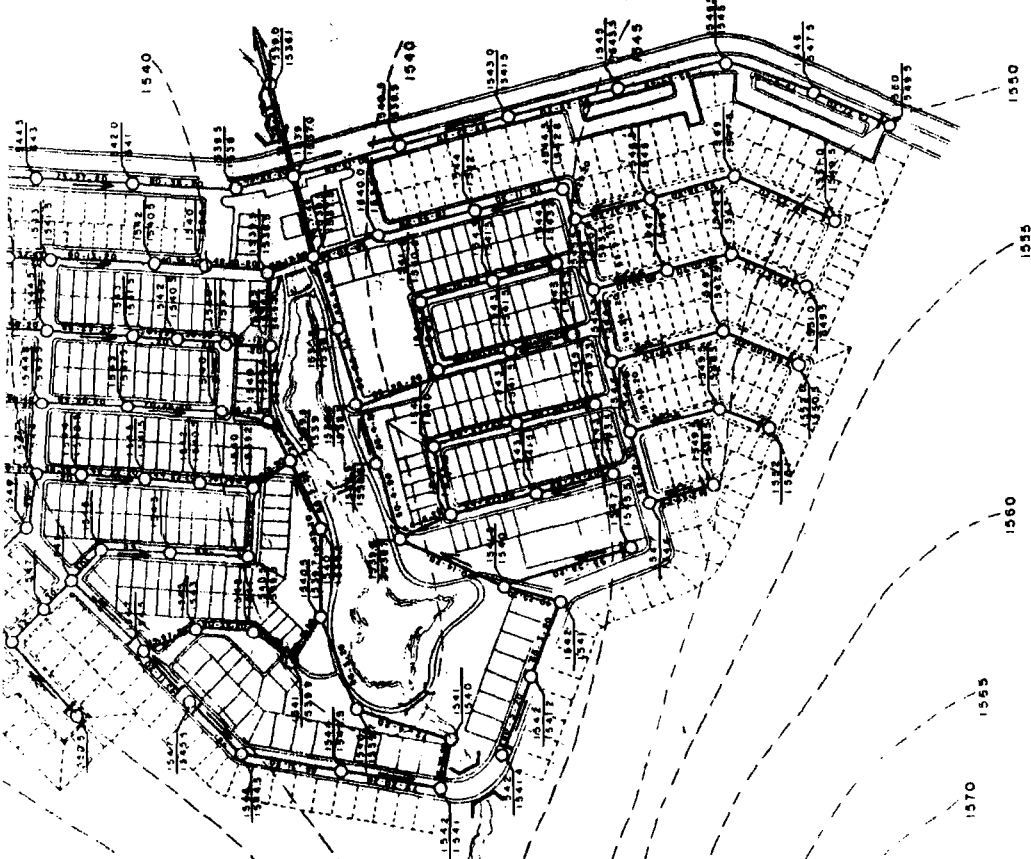
El presente plano muestra las tuberías de alcantarillado que se proyectan para el desarrollo de un sector urbano. El sistema de alcantarillado se proyecta en forma de red, con tuberías de 450 mm y 200 mm de diámetro. El plano muestra también las cabezeras y los cruces de las tuberías. El terreno que se proyecta para el desarrollo urbano tiene una pendiente de 0.5%.

En lo que respecta al terreno, se ha tomado en cuenta la pendiente de 0.5% que se proyecta para el desarrollo urbano. El plano muestra también las tuberías de 450 mm y 200 mm de diámetro. El plano muestra también las cabezeras y los cruces de las tuberías.

El presente plano muestra las tuberías de alcantarillado que se proyectan para el desarrollo de un sector urbano. El sistema de alcantarillado se proyecta en forma de red, con tuberías de 450 mm y 200 mm de diámetro. El plano muestra también las cabezeras y los cruces de las tuberías.

El presente plano muestra las tuberías de alcantarillado que se proyectan para el desarrollo de un sector urbano. El sistema de alcantarillado se proyecta en forma de red, con tuberías de 450 mm y 200 mm de diámetro. El plano muestra también las cabezeras y los cruces de las tuberías.

NOTA
 Las tuberías de 450 mm de diámetro se proyectan en forma de red, con tuberías de 200 mm de diámetro. El plano muestra también las cabezeras y los cruces de las tuberías.



LEGENDA

- CRUCERO
- CABECERA
- Cota de terreno
- Cota de calle
- TUBERÍA DE 450 mm
- TUBERÍA DE 200 mm
- Longitud (pendiente) Diámetro (en metros) en el extremo en el extremo

FUENTE: Basant S., Jan, op. cit. p. 241.

e. COMUNICACIONES

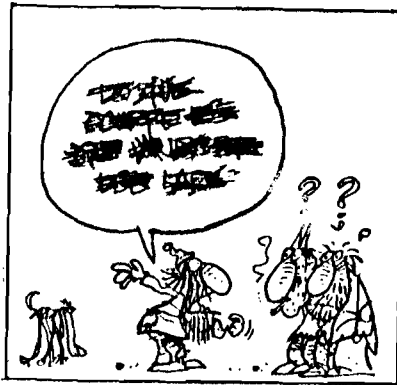
También en este caso hay que conocer si la zona donde está localizado el terreno a seleccionar cuenta con los servicios de correos, teléfonos y telégrafo, o al menos con la posibilidad de tenerlos en el corto o mediano plazo, para lo cual se han de hacer las consultas previas en las oficinas respectivas.

Con relación al sistema de correos se tiene que prever la localización, construcción y adecuamiento de un local para la oficina postal, la misma que estará en relación directa con el sistema postal central de la ciudad, tanto para la distribución como para la recolección de la correspondencia.

Respecto a las telecomunicaciones, hay que consultar al IETEL sobre la posibilidad de dotar de una red de teléfonos públicos y privados, al lugar seleccionado para el nuevo asentamiento.

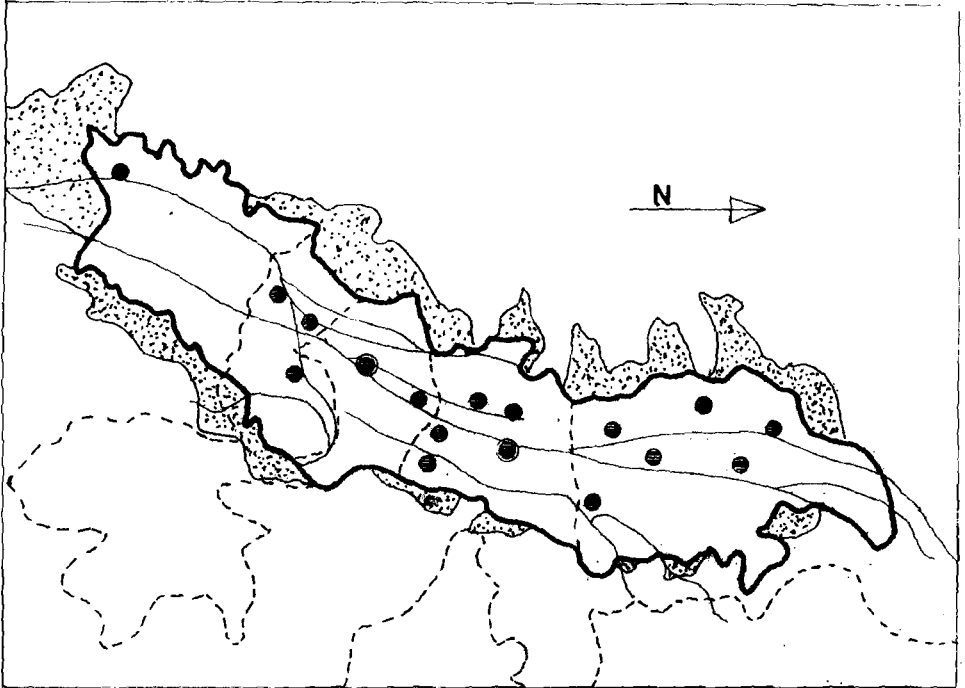
En cuanto al sistema de telégrafo y télex, se ha de pensar detenidamente sobre la pertinencia y real necesidad de instalar una oficina relacionada con dichos servicios.





Plano No. 21

Quito: Localización de las Oficinas de Correos



SIMBOLOGIA:

● PRINCIPAL

● SUCURSALES

▨ BARRIOS PERIFERICOS

FUENTE: Plan Quito - 1980, op. cit. p. 521.

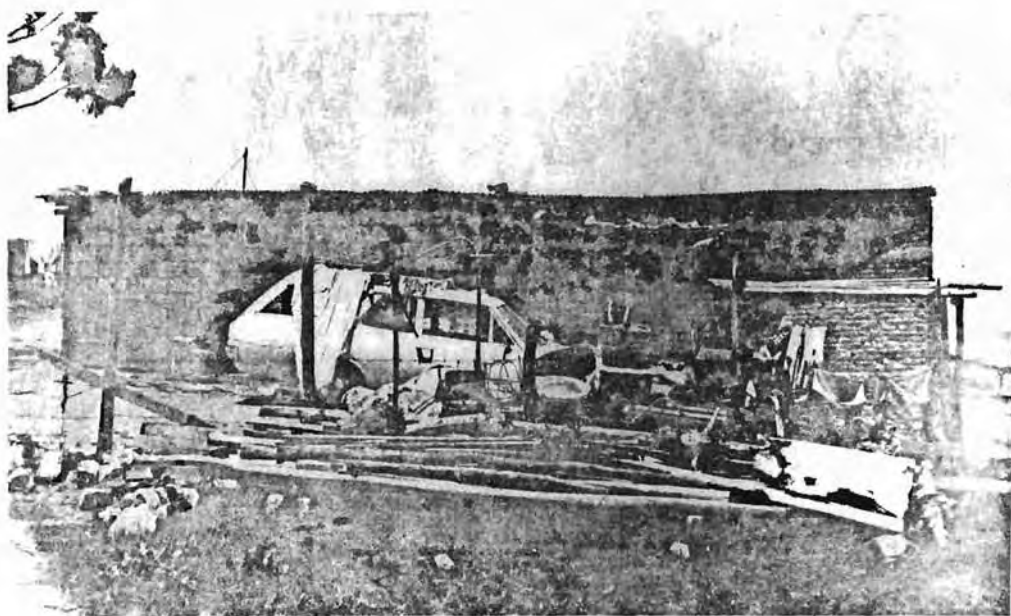
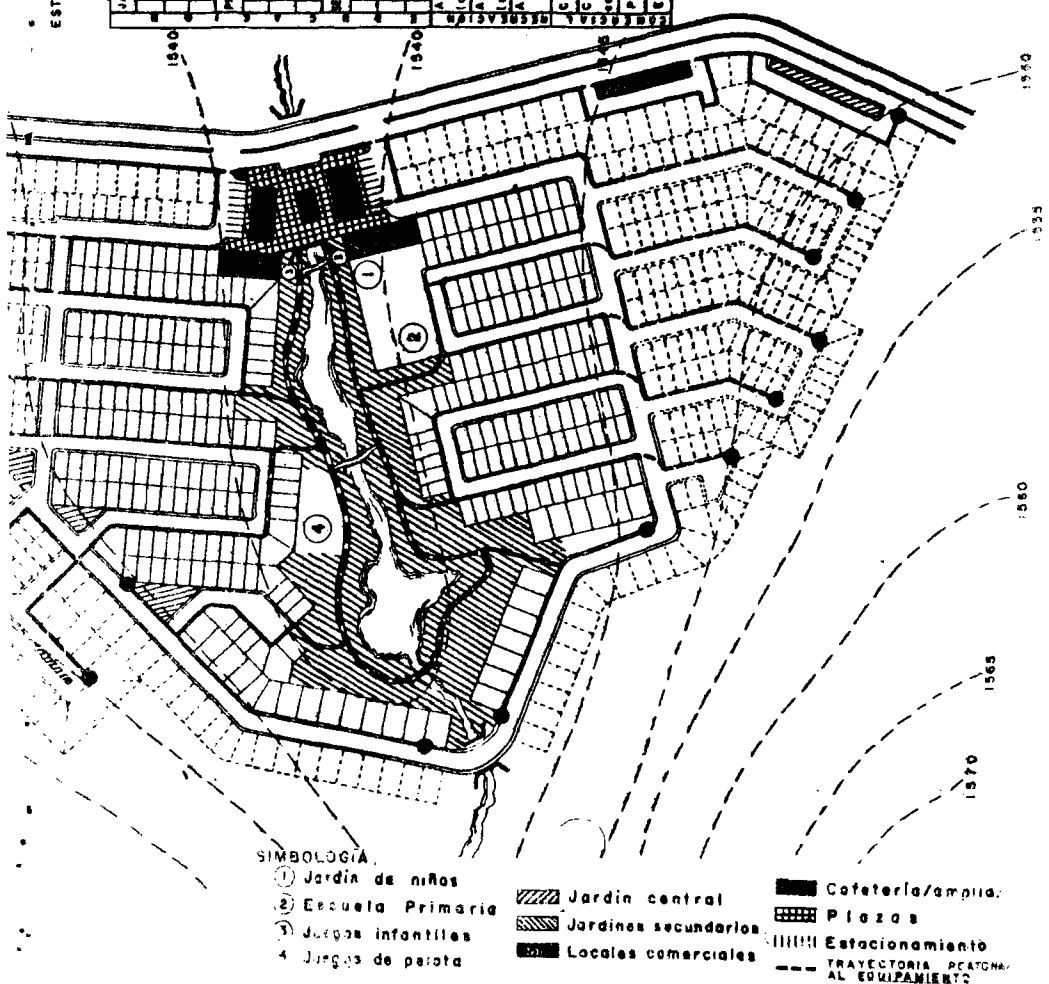


Foto: LACAV-FAU

Plano No. 22 Ejemplo de Plano del Equipamiento Urbano

ESTIMACIÓN EQUIPAMIENTO		1	2	3	4	5
Área total	1000	11	11	11	11	100
Demanda	90	150	250			1000
MF niños	2	3+	3			
Sup	300	500	800			
PRIMARIA						
demanda	300	500	850			3000
MF niños	7	12	16+			
Sup.	1200	2000	3000			
SECUNDARIA						
demanda	15	100	150			
MF niños	-	2	3			
No hay servicios de base						
Área (10000 infantil)	500					
(área centro comercial)	500					
Área (10000 parque)	1000					
(área parque central)	1000					
Área (servicios centro)	5000					
(incluyendo lago)	7700					
Cafeterías (15 locales)	7700					
Cafeterías en centro	150					
(comercial) (con ampliación)	150					
Plaza Comercial	2500					
Estacionamiento (auto)	500					



- SIMBOLOGÍA**
- ① Jardín de niños
 - ② Escuela Primaria
 - ③ Juegos infantiles
 - ④ Juegos de pelota
 - Jardín central
 - Jardines secundarios
 - Locales comerciales
 - Cafetería/amplia.
 - Plazas
 - Estacionamiento
 - TRAYECTORIA PEATONA AL EQUIPAMIENTO

FUENTE: Bazant S., Jan, op. cit. p. 131.

f. EDUCACION

Es importante que a nivel de educación popular las organizaciones de pobladores impulsen una política educativa que permita superar la concepción receptiva y pasiva de la educación, a través de desarrollar un proceso educativo problematizador, que permita crear en los moradores una conciencia crítica de la realidad social y que motive por tanto una acción transformadora de su actual situación que se caracteriza por ser precaria.

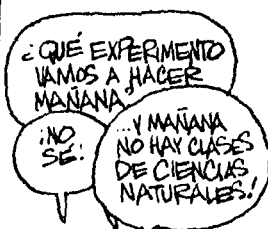
Para ello, a más de demandar ante los organismos competentes la instalación del equipamiento educativo, se han de proponer e intentar desarrollar contenidos alternativos a la educación tradicional, que permitan a los sectores populares reflexionar, analizar y transformar su propia realidad.

Por otro lado, se debería intentar experimentar nuevos métodos educativos que estimulen la creatividad de los pobladores y rompan con el conformismo y la resignación que impone la educación tradicional; y, de manera paralela propender a fortalecer el trabajo en grupo, desterrando en lo posible las prácticas individualistas que caracterizan al sistema educativo vigente, de tal suerte que se vayan generando nuevos valores: solidaridad, cooperación, compañerismo, sentido de grupo, creatividad.

Para determinar las necesidades concretas en cuanto al equipamiento educativo, se deberán tener presentes los siguientes aspectos: la población actual y futura que se estima tendrá el asentamiento y, de ella, cuántos acceden a los diferentes niveles de instrucción; la demanda real y potencial para cada uno de los niveles; la dimensión de los diferentes locales y

su ubicación en el terreno de acuerdo a distancias de recorrido, número de alumnos por establecimiento, metros cuadrados y radio de influencia. Lógicamente el paso previo será detectar la disponibilidad de planteles educativos que eventualmente podrían dar servicio a la población del asentamiento.

A manera de recomendación, se sugiere el uso referencial de normas que se incluyen en anexos, las mismas que pueden ser una ayuda para determinar las necesidades de equipamiento educativo en el futuro asentamiento.



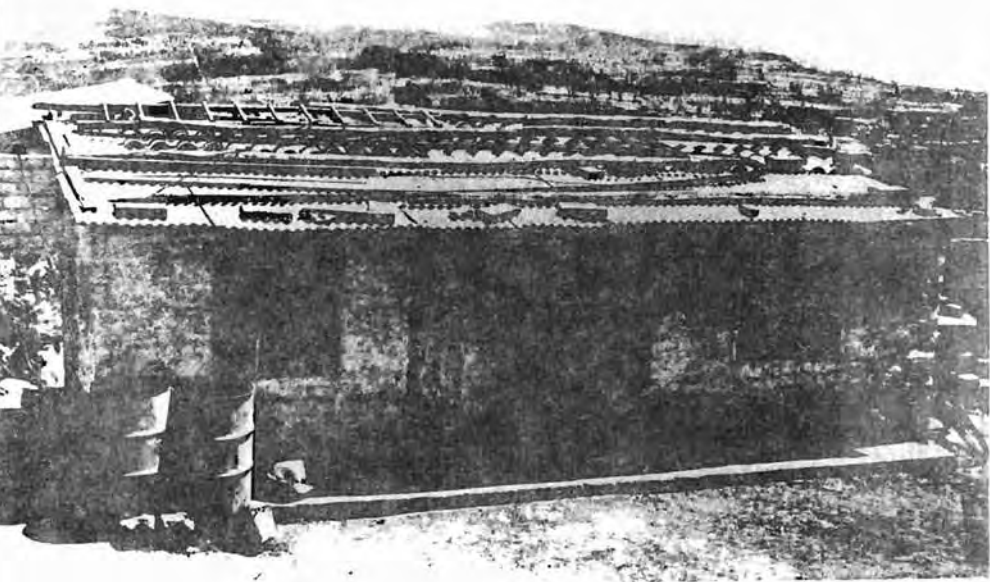
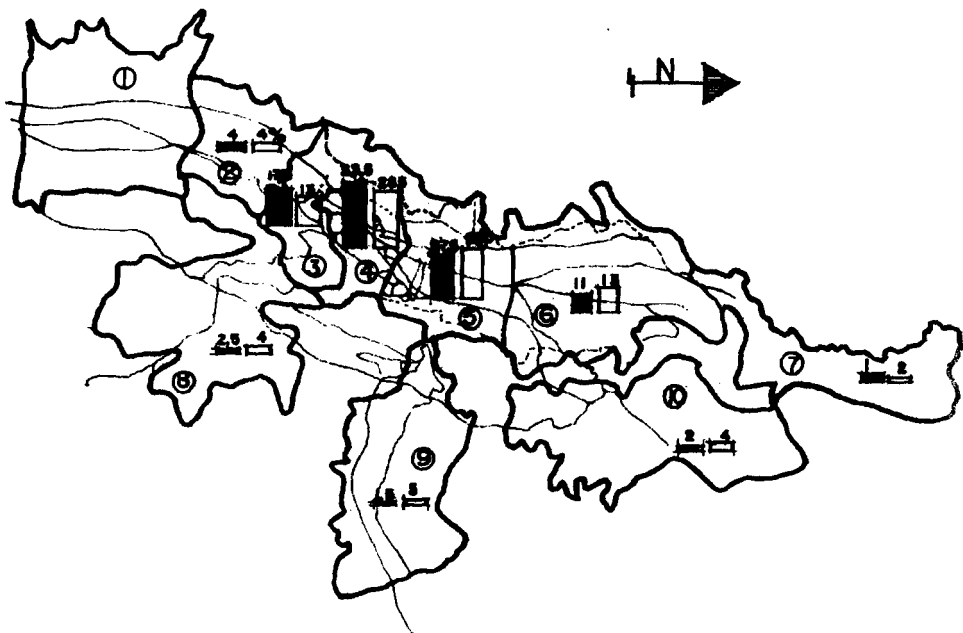


Foto: LACAV-FAU

Plano No. 23

Quito: Establecimientos Educativos y población servida



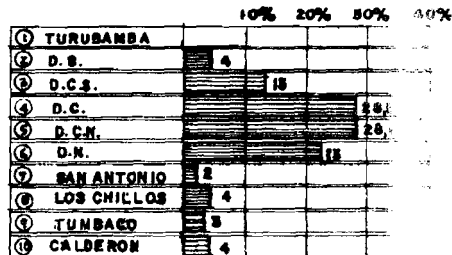
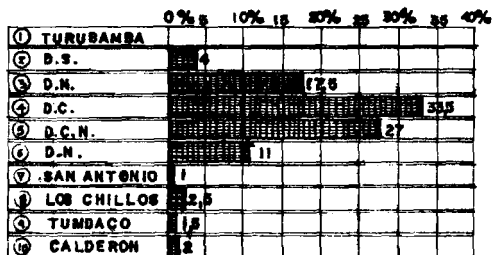
SIMBOLOGIA:

■ Distribución de la población servida

□ Distribución de establecimientos

DISTRIBUCION DE LA POBLACION ESTUDIANTIL

DISTRIBUCION DE ESTABLECIMIENTOS ED.



FUENTE: Plan Quito - 1980, op. cit. p. 254.

g. SALUD

La relación salud-enfermedad está condicionada por los niveles y condiciones de vida que los pobladores y sus organizaciones logren conseguir para sí; esto es, la calidad y características de la infraestructura, el equipamiento, la vivienda, los servicios, el medio ambiente, etc. cuyas características repercuten directamente en la salud de los pobladores.

De ahí que sea necesario reivindicar una nueva política de salud que tenga en cuenta no solamente la prevención o curación de la enfermedad individualizada, sino, que, además, se ocupe con decisión de condiciones materiales y sociales que propician el apareamiento y desarrollo de las enfermedades.

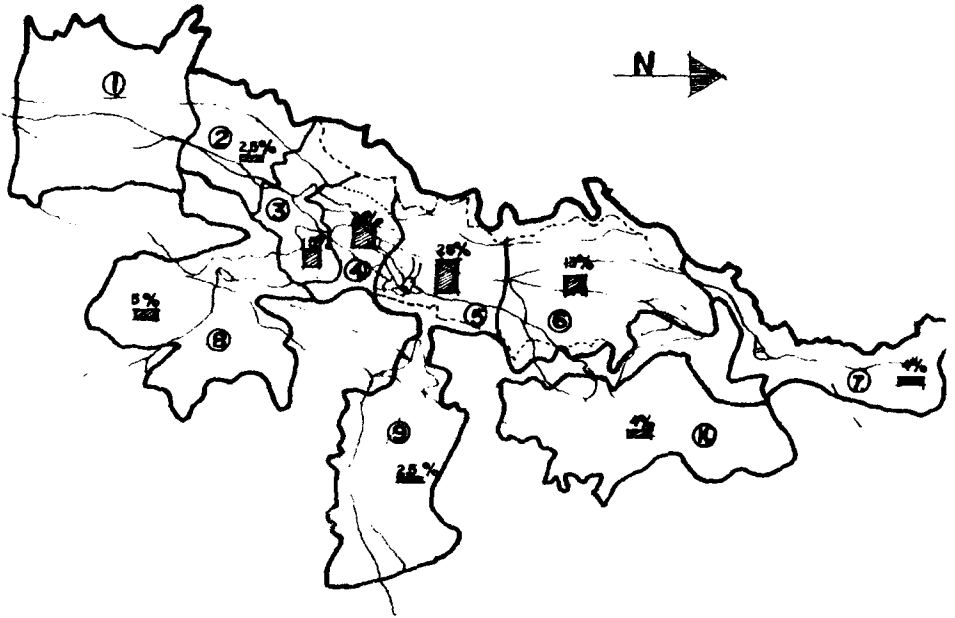
Implica asimismo, impulsar un proceso de educación de la salud, la higiene y la dieta familiar, orientada a la prevención de las enfermedades. En otras palabras, impulsar el desarrollo de la medicina preventiva sobre la curativa.

En cuanto se refiere al equipamiento de salud, es importante remitirse a las necesidades que devienen de las características poblacionales y del tipo de planificación que se adopte en materia de atención de salud. Al mismo tiempo corresponde considerar la planificación global de equipamiento y servicios del conjunto de la ciudad y de la zona en la cual está el asentamiento.

Para dimensionar los tipos de establecimientos, cobertura de éstos, habrá de remitirse a normas técnicas que existen para el efecto. (ver Capítulo IV)

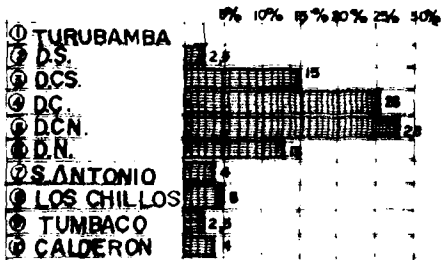
Plano No. 24

Quito Localización de los establecimientos de Salud



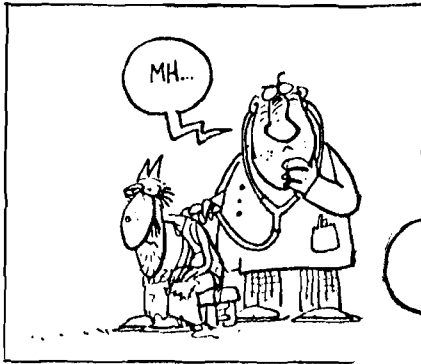
SIMBOLOGIA :

Distribución de los establecimientos de Salud

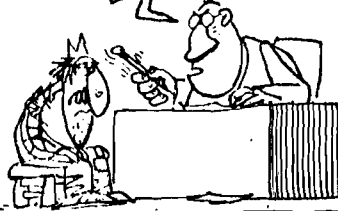


FUENTE: Plan Quito - 1980, op. cit. p. 306.

La búsqueda de una adecuada dotación de equipamiento de salud debe ser una reivindicación central; sin embargo, y de modo paralelo, deberían desarrollarse sostenidas acciones en el ámbito de la educación, la higiene, la dieta. Igual énfasis habría de darse en la búsqueda de una medicina alternativa que priorice el carácter social del problema de la salud, sin descuidar las particularidades del organismo individual.



¡EVITE LOS EXCESOS...

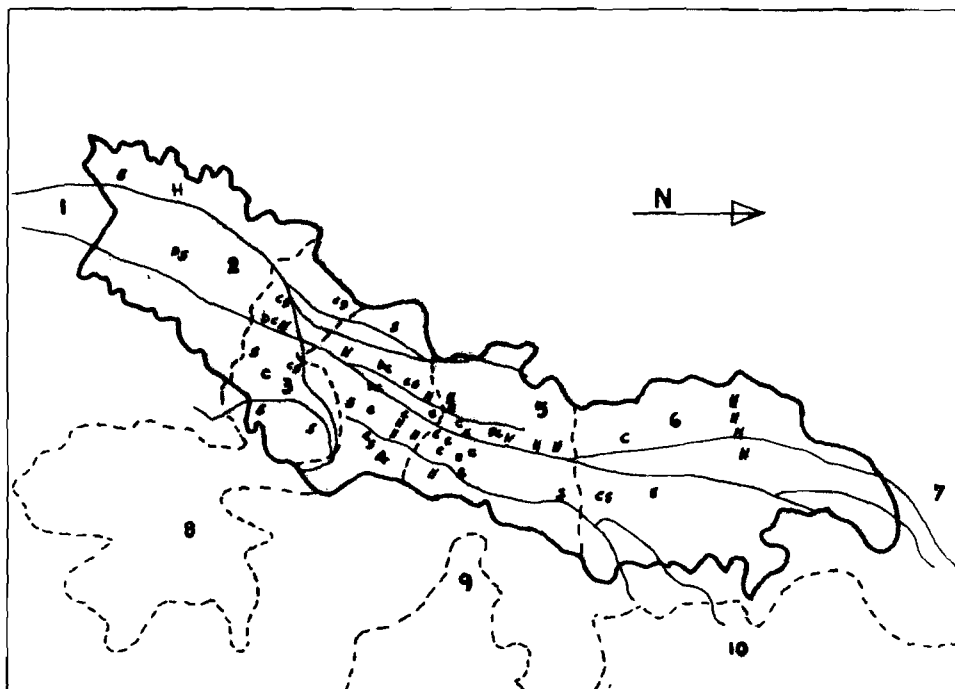


...NO DEJE PASAR MUCHOS DÍAS SIN COMER!



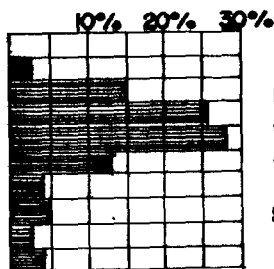
Plano No. 25

Quito: Ubicación en la ciudad de los establecimientos de Salud



Distribución de los establecimientos de Salud

	5	10	15	20	25
1 TURUBAMBA					
2 D.S.	■	■	■	■	■
3 D.C.S.	■	■	■	■	■
4 D.C.	■	■	■	■	■
5 D.C.N.	■	■	■	■	■
6 D.N.	■	■	■	■	■
7 S.ANTONIO	■	■	■	■	■
8 LOS CHILLOS	■	■	■	■	■
9 TUMBACO	■	■	■	■	■
10 CALDERON	■	■	■	■	■



SIMBOLOGIA:

- H HOSPITAL
- C CLINICA
- CS CENTRO DE SALUD
- S SUBCENTRO DE SALUD

FUENTE: Plan Quito - 1980, op. cit. p. 306.



Foto: LACAV-FAU

h. CULTURA

Es indispensable que en la planificación del hábitat popular urbano se consideren e integren los aspectos culturales. Ello requiere, por una parte, de programas y planes globales pero, de otra parte, requiere de equipamientos e instalaciones que viabilicen la realización de tales planteamientos globales.

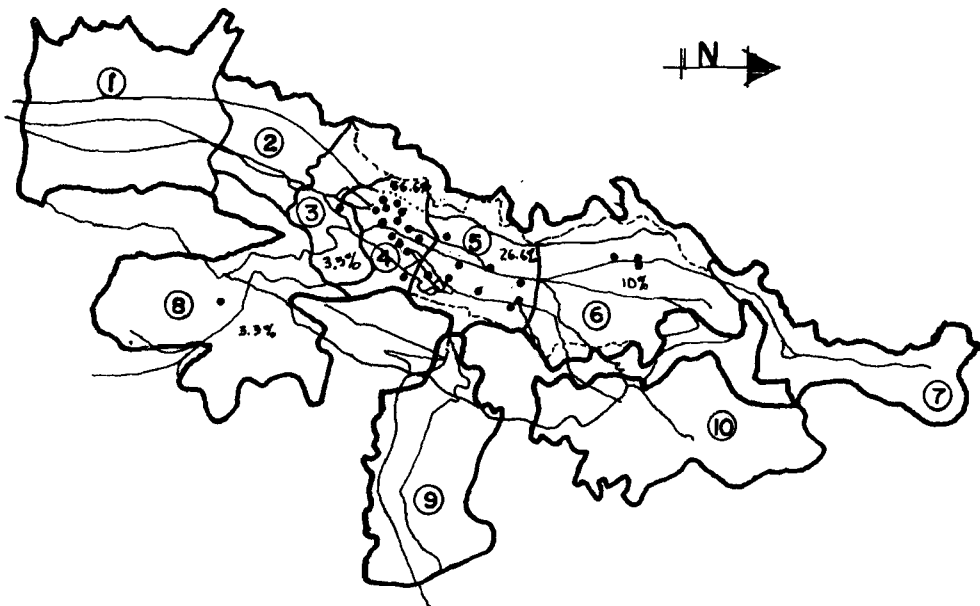
En ese entendido, se requiere compatibilizar los planes generales en materia cultural con las necesidades concretas en términos del equipamiento y las instalaciones requeridas. Para ello será conveniente diseñar el plan general, conocer las demandas en materia de equipamiento, verificar la dotación urbana existente o prevista en la zona y en el sitio y entonces definir las características de función, dimensión y localización del equipamiento cultural.

Para tales efectos, se recomienda revisar, críticamente, normas y criterios técnicos evaluando su validez para el caso específico en función de los propósitos planteados por la organización y los moradores y en relación con su presupuesto.



Plano No. 26

Quito: Localización de Cines y Teatros

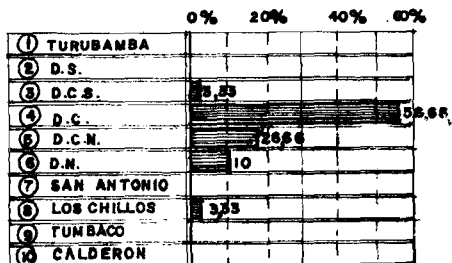


SIMBOLOGIA:

● Cines y teatros

Localización de cines y teatros

①	TURUBAMBA	—
②	D.S.	—
③	D.C.S.	1
④	D.C.	17
⑤	D.C.N.	8
⑥	D.N.	8
⑦	SAN ANTONIO	—
⑧	LOS CHILLOS	1
⑨	TUMBACO	—
⑩	CALDERON	—



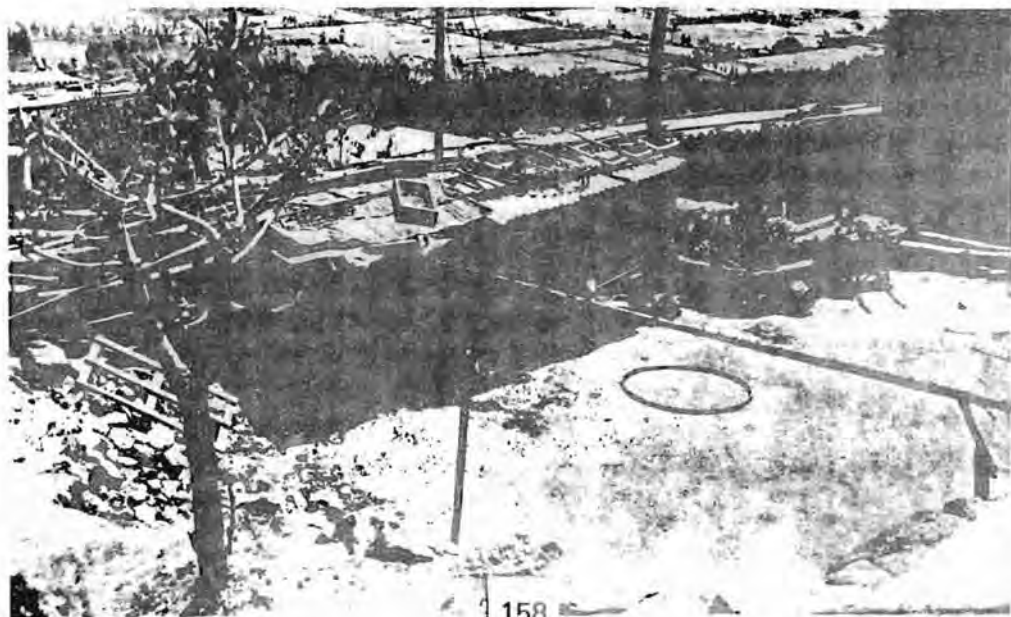
FUENTE: Plan Quito - 1980, op. cit. p. 410.

i. RECREACION Y DEPORTES

En la planificación de asentamientos humanos debe considerarse la dotación de espacios y equipamientos para la recreación y el deporte, como aspecto medular en tanto que ello habilita la posibilidad de ocupar el tiempo libre destinado al descanso y al ocio en forma adecuada.

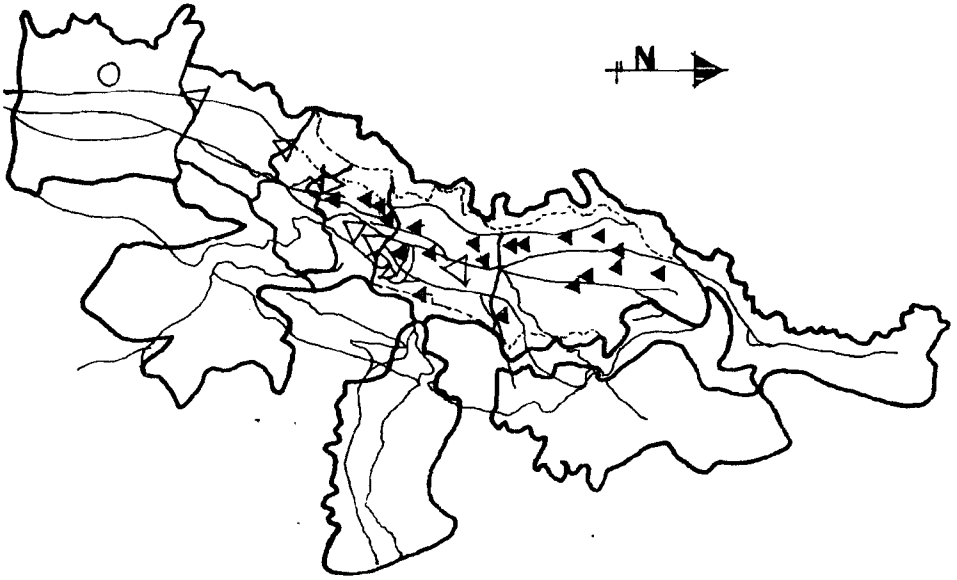
Es importante, entonces, que ello se inscriba dentro de una política de correcto uso del tiempo libre y el descanso en virtud de las necesidades colectivas de la población.

Para la determinación de las áreas de terreno a destinar para usos recreativos y deportivos, en primer lugar se debe realizar un balance de los equipamientos e infraestructuras existentes en el sitio y en las zonas aledañas a éste; se debe precisar la ubicación, el estado en que se encuentran las superficies destinadas a estos usos y toda aquella información que permita determinar si se trata de zonas sobre-equipadas, sub-equipadas o sin equipamiento recreativo y deportivo. Así mismo, deberán establecerse **los tipos y características de canchas deportivas, parques y espacios de esparcimiento**, en segundo lugar, deben estimarse las demandas derivadas del grupo poblacional, considerando sus particulares necesidades; en tercer lugar, habrá de remitirse a normas y criterios de dimensionamiento del equipamiento. Finalmente se obtendrá un cuadro que incluye la necesidad, lo existente y lo que se requiere complementar, para luego de cotejarlo con las consideraciones económicas necesarias, proponer alternativas de diseño y ejecución.



Plano No. 27

Quito: Localización de Parques y Areas verdes



SIMBOLOGIA :

△ Parques de hasta 60.000 m²

▲ Parques de hasta 5.000 m²

Localización de parques y areas verdes

	N	AREA
1 TURUBAMBA	1	540.000 m ²
2 D.S.	7	315.073 m ²
3 D.C.S.	6	477.743 m ²
4 D.C.	8	850.818 m ²
5 D.C.N.	9	90.800 m ²
6 D.N.		
7 SAN ANTONIO		
8 LOS CHILLOS		
9 TUMBACO		
10 CALDERON		

TOTAL: 2.074.554 m²

	0%	10%	20%	30%	40%
1 TURUBAMBA					
2 D.S.			16,38		
3 D.C.S.			15,8		
4 D.C.				1230	
5 D.C.N.					
6 D.N.		4,28			
7 SAN ANTONIO					
8 LOS CHILLOS					
9 TUMBACO					
10 CALDERON					

FUENTE: Plan Quito - 1980, op. cit. p. 403.

J. COMERCIO Y ABASTECIMIENTOS

Es evidente que uno de los aspectos centrales del funcionamiento de un asentamiento es el abastecimiento de productos para el consumo vital. La distribución de los productos se realiza a través de instalaciones comerciales de diverso tipo y tamaño.

La especulación, el acaparamiento, la mala calidad de los productos, los altos precios, etc., indican la necesidad de promover la creación de mecanismos de abastecimiento y comercialización controlados directamente por instancias organizativas de la población. En ese sentido, se pueden impulsar, además, sistemas de control de precios con la participación de los moradores.

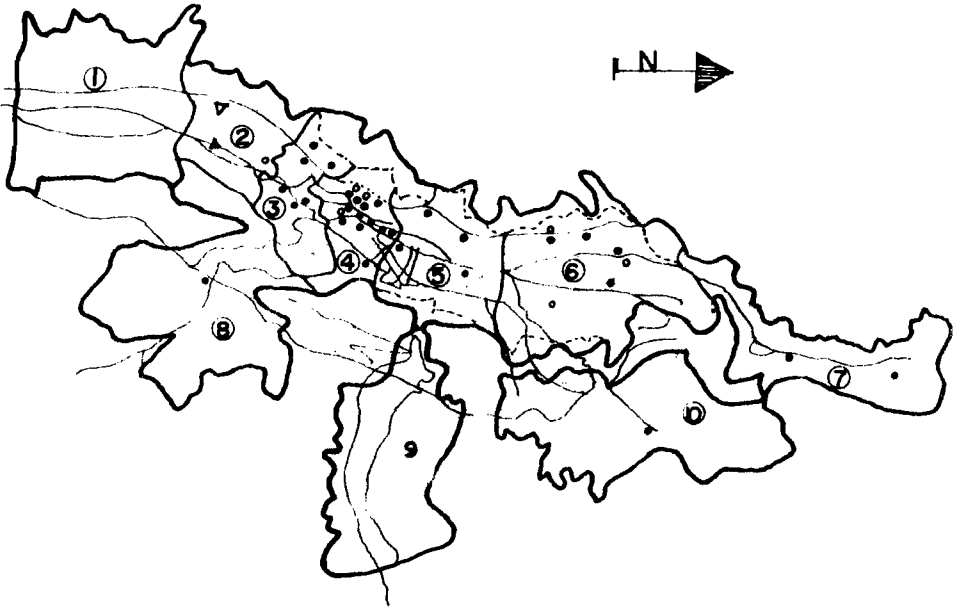
Por otro lado, es conveniente impulsar un programa de dotación de tiendas populares y de todo un sistema de instalaciones físicas para el desarrollo de las actividades de comercialización de los diversos productos de los cuales requieren abastecerse los moradores del asentamiento.

Para determinar el equipamiento comercial requerido en el conjunto habitacional (mercado, Enprovit, tiendas, etc.) es necesario realizar las estimaciones referidas al tipo, calidad y cantidad de los productos a comercializarse en el barrio y, en base a ello, calcular las necesidades de espacios y tipo de instalaciones tanto para los primeros momentos de conformación del conglomerado, cuanto para el futuro; ello se hace en virtud de que debido a su crecimiento y desarrollo se puede considerar un proceso progresivo de dotación del equipamiento y, en tal consideración, reservar áreas para el futuro.

La localización de los centros de comercio en función

Plano No. 28

Quito: Localización de Mercados



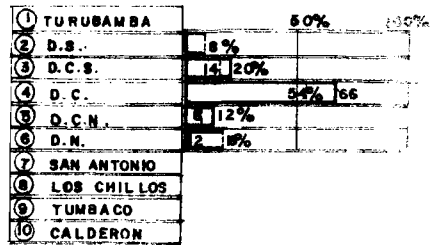
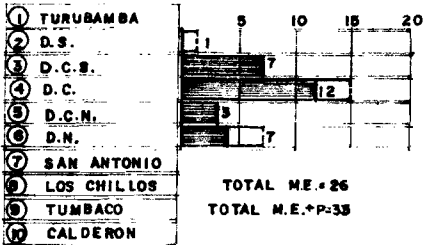
SIMBOLOGIA:

● Mercados existentes

▼ Mercado mayorista

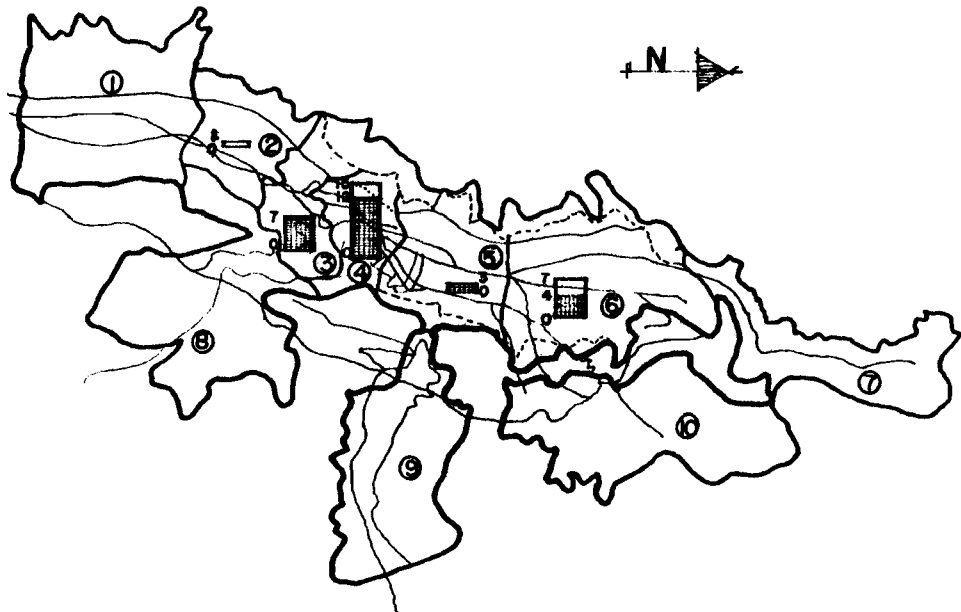
○ Mercados en proyecto

▽ Camal frigorífico



FUENTE: Plan Quito - 1980, op. cit. p. 394.

Plano No. 29
 Quito: Mercados y Centros de Distribución



SIMBOLOGIA:



Mercados existentes

HABITANTES / MERCADO

①	TURUBAMBA	
②	D.S.	
③	D.C.S.	22.628
④	D.C.	22.183
⑤	D.C.N.	8.5487
⑥	D.M.	32.399
⑦	SAN ANTONIO	
⑧	LOS CHILLOS	
⑨	TUMBACO	
⑩	CALDERON	



Mercados en proyecto

MERCADOS EXISTENTES + EN PROYECTO
 HABITANTES / MERCADO

①	TURUBAMBA	
②	D.S.	56.100
③	D.C.S.	22.628
④	D.C.	17.746
⑤	D.C.N.	8.5487
⑥	D.M.	18.514
⑦	SAN ANTONIO	
⑧	LOS CHILLOS	
⑨	TUMBACO	
⑩	CALDERON	

FUENTE: Plan Quito - 1980, op. cit. p. 396.

del tipo de productos que se expenden y de la frecuencia con que se adquieren, constituyen elementos de juicio para la distribución de los mismos en el sitio.

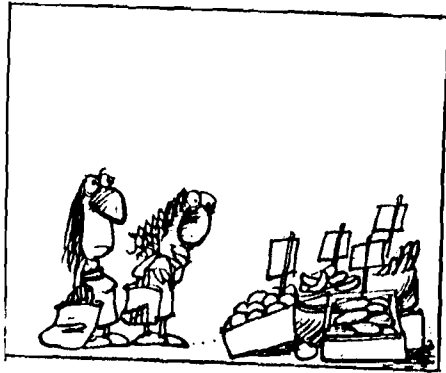


Foto: CIUDAD

k. ADMINISTRACION Y SERVICIOS

Al hablar de los equipamientos para administración y servicios, nos referimos a la disposición de instalaciones para el desarrollo de actividades relacionadas con la gestión, mantenimiento y mejoramiento progresivo del asentamiento.

En este ámbito, al igual que en los anteriores, es necesario emprender campañas para motivar la participación comunitaria orientada, en este caso, a la administración y búsqueda de soluciones a los problemas colectivos e individuales que en materia de habitat se presenten en el barrio.

La gestión del habitat y de los servicios implica realizar actividades de diversa índole: vigilancia sobre las áreas de uso público y privado; mantenimiento y mejora de las viviendas, instalaciones y equipamientos en general; acciones en materia de higiene y salubridad; prestación de servicios y asistencia a la comunidad.

La manera más operativa de llevar adelante estas actividades es mediante la delegación de responsabilidades compartidas a los propios moradores, a través de la conformación de comisiones. Se sugiere, entonces, constituir algunas comisiones, como por ejemplo:



Foto: CIUDAD



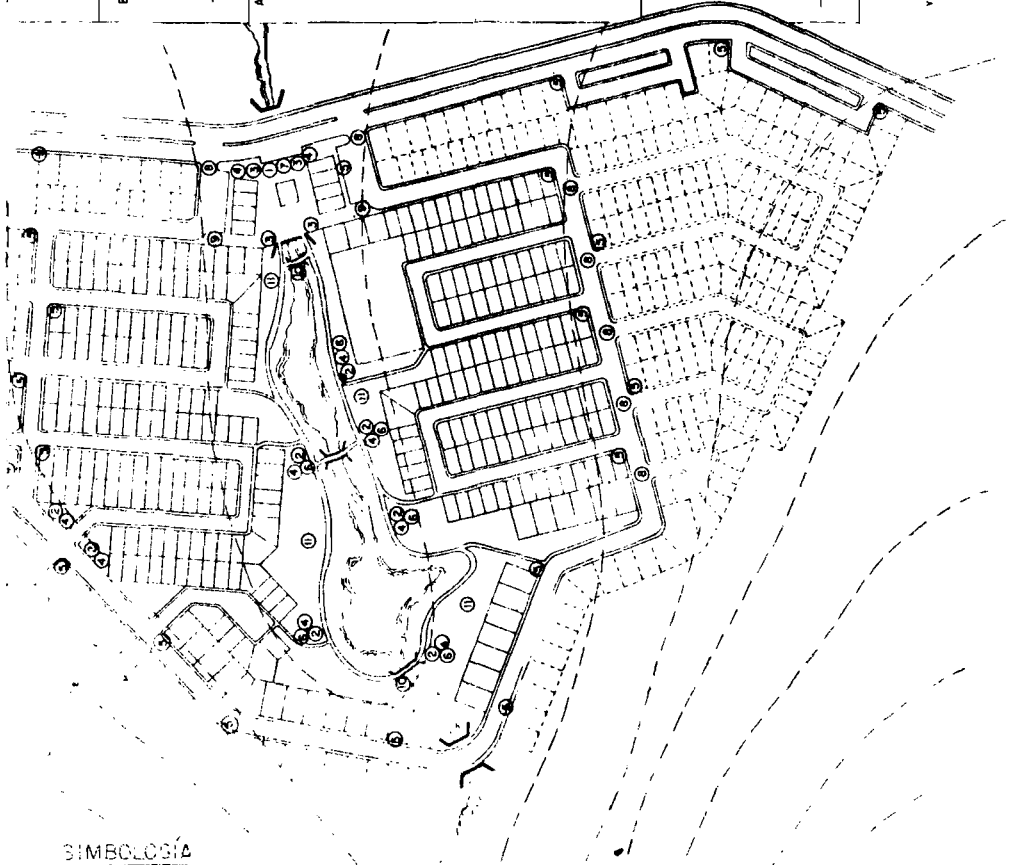
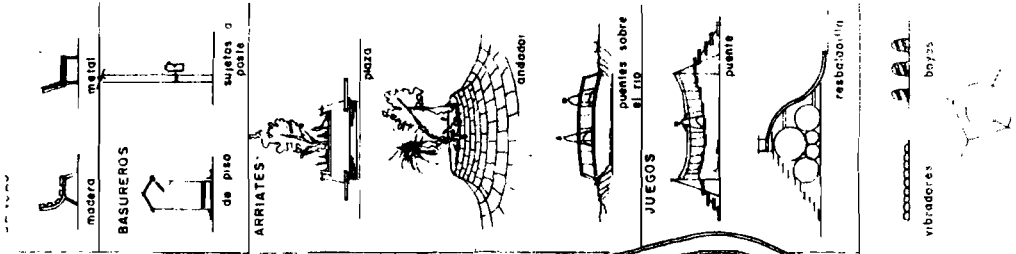
Comisión de gestión, que trabajará de manera coordinada con la Dirección General de la organización para la elaboración y puesta en marcha de un programa de trabajo que permita desarrollar las labores administrativas. Este programa contemplará la asignación y manejo de los recursos humanos, económicos y de toda índole, con los cuales cuente la organización poblacional.

Comisión de vigilancia, que tendrá a su cargo el control de la convivencia y de la seguridad de los moradores dentro del asentamiento; para ello habrá de diseñarse un plan de vigilancia permanente, que deberá involucrar de una u otra manera a todos los moradores.

Comisión de mantenimiento, que deberá ocuparse de organizar las tareas de mantenimiento del barrio. Al

Plano No. 30

Ejemplo de Plano de Mobiliario Urbano



SIMBOLOGÍA

- | | | |
|------------------|------------------|---------------------|
| ① PARADA AUTOBUS | ⑤ BASURERO POSTE | ⑧ BOYAS |
| ② BANCA MADERA | ⑥ ARRIATE BAJO | ⑨ PUENTE |
| ③ BANCA METÁLICA | ⑦ ARRIATE ALTO | ⑩ JUEGOS INFANTILES |
| ④ BASURERO PISO | ⑪ VIBRADORES | |

FUENTE: Bazant S., Jan, op. cit. p. 305.

mismo tiempo, deberá realizar evaluaciones periódicas del estado en que se encuentran los diferentes componentes de la urbanización: las condiciones de las viviendas, los requerimientos de mantenimiento que demanda la infraestructura, equipamiento urbano y sus respectivas instalaciones.

Comisión de salubridad e higiene, que procurará avanzar en generar las mejores condiciones posibles en materia sanitaria; para ello habrá de contar con la cooperación de todos quienes habitan en el barrio; deberá diseñar programas de educación y brindar la asesoría correspondiente para resolver problemas de saneamiento. La recolección y disposición de basuras es un asunto sobre el que habrá de existir una respuesta adecuada.

Comisión de protección civil, que debe constituirse y mantenerse vigilante y preparada para actuar en casos de emergencia ocasionados por diversas causas internas o externas al asentamiento y que pongan en peligro la vida de los moradores. Deberá actuar coordinadamente con la Dirección en el diseño y preparación de un plan de defensa civil del barrio.

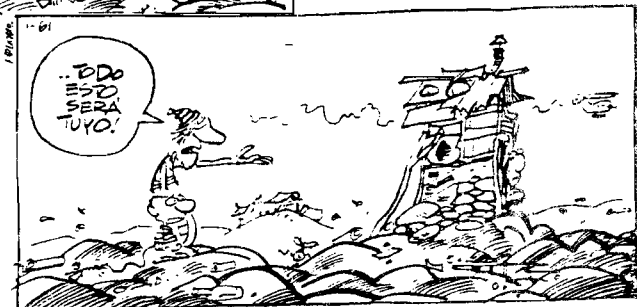
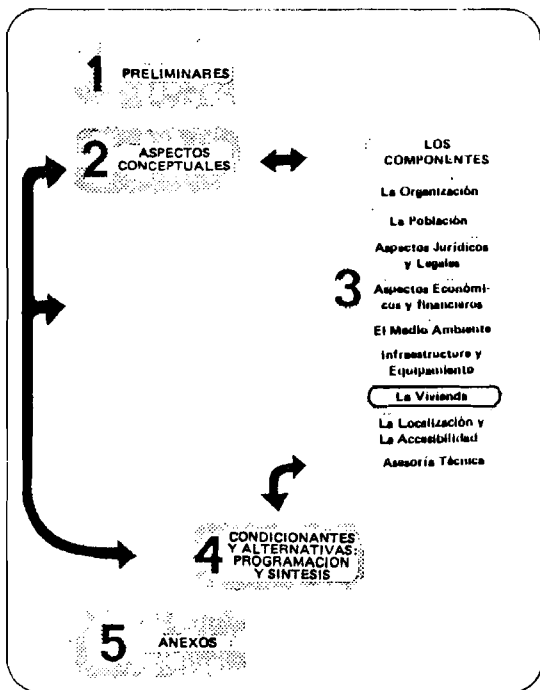
Comisión de prestación de servicios, que tendrá por objeto velar por el buen funcionamiento de varios de los servicios instalados en el asentamiento como por ejemplo, casa comunal, guarderías, servicios higiénicos públicos, lavanderías, mobiliario urbano, centro cívico, juegos, etc.

Esta comisión deberá delegar responsabilidades en personal especializado y permanente para la prestación de servicios, pero al mismo tiempo, deberá asignar responsabilidades a todos los pobladores.

En cuanto se refiere al equipamiento mismo de ad-

ministración y servicios, habrán de preverse espacios para edificaciones y áreas libres tanto a nivel del conjunto del barrio, cuanto a la escala de sectores y subsectores administrativos en que éste se haya subdividido. Será importante que las edificaciones y espacios libres destinados a estas necesidades sean destacados en su ubicación y en su realización, de manera que sean símbolos de fácil identificación y reconocimiento.





a. INTRODUCCION

La deficitaria calidad y cantidad de viviendas para los sectores de menores ingresos es uno de los problemas más serios al cual se encuentran enfrentados muy amplios grupos de la población de nuestras ciudades. El derecho a la vivienda y a alojamientos adecuados se ha constituido más bien, en un verdadero problema de difícil resolución. La necesidad de vivienda no ha podido ser debidamente atendida por el Estado y sus instituciones especializadas; en cambio, se ha dejado en manos de los propios sectores populares —con sus escasos recursos— la búsqueda de “soluciones” a su necesidad de vivienda. Como resultado de las ‘autosoluciones’ realizadas en condiciones llevadas al mínimo, las viviendas así construídas son precarias al igual que los servicios habitacionales indispensables.

Merece destacarse el hecho de que la vivienda es uno de los elementos importantes para el desarrollo del ser humano; es un satisfactor de necesidades vitales y se constituye, además, en un factor de desarrollo social. Al mismo tiempo, la búsqueda colectiva de soluciones en materia de vivienda se constituye en un proceso movilizador y estructurante de la organización

poblacional.

En términos de la planificación de un asentamiento popular urbano, una de las cuestiones sobre las cuales habrá de prestarse la mayor atención es aquella que tiene que ver con la vivienda. Por una parte, la consecución de la vivienda constituye **el motivo** por el cual las familias se agrupan y realizan los esfuerzos necesarios para conseguirla; por otra parte, en términos de organización y distribución del asentamiento, la mayor proporción de espacios y recursos se destinan a la vivienda.

El dimensionamiento y las características de los espacios destinados a la vivienda y a la propia edificación, deben ser cuidadosamente evaluados. Para ello es importante definir con precisión la cantidad, calidad y características de las viviendas que se necesitan para atender las necesidades actuales y futuras de la población involucrada en el asentamiento; en el caso de los asentamientos populares, es recomendable partir de normas y criterios óptimos que, además, contemplen el desarrollo progresivo en la dotación de infraestructuras, servicios y en la propia edificación de las unidades habitacionales.

Para la formulación de las propuestas en materia de vivienda (a más de los cálculos respecto de las necesidades a atender), deberán ser motivo de un prolijo estudio los aspectos económicos pertinentes; esto es, conocer y cuantificar los costos que implican diversas alternativas de diseño y construcción; realizar los correspondientes estudios de factibilidad económico-financiera (lo cual presupone cruzar los datos de costos con las posibilidades y/o disponibilidades de recursos para financiar esos costos).

En forma simultánea al estudio de los aspectos eco-

Foto: LACAV-FAU



Foto: CIUDAD



nómicos (y como base para poder realizarlos), habrán de estudiarse distintas alternativas de diseño y de construcción; de uso y ocupación del suelo; de tenencia y propiedad de la tierra y la vivienda. Al respecto se deberán tomar en cuenta las restricciones y condicionamientos legales (como ordenanzas, reglamentos, normas, etc., de diseño y construcción) que se encuentren vigentes y que impliquen afectación al sector, de modo de que exista correspondencia con lo que establece la Ley. Sin embargo, en ciertos casos por tratarse de afectaciones rigurosas que atenten gravemente los intereses de los pobladores, es posible formular propuestas alternativas a discutir y negociar con las autoridades respectivas.

Por otro lado, para efectos de la preparación de las directrices en materia del diseño y de las características de las viviendas, es importante promover la discusión respectiva al interior de la organización; para ello será necesario contar con la participación de los miembros de la organización (a nivel de la Directiva y de las bases) así como de los equipos técnicos de asesoría. Las directrices, los criterios y los términos de referencia en relación con el tema de la vivienda deben ser el resultado de una decisión colectiva de amplio consenso.

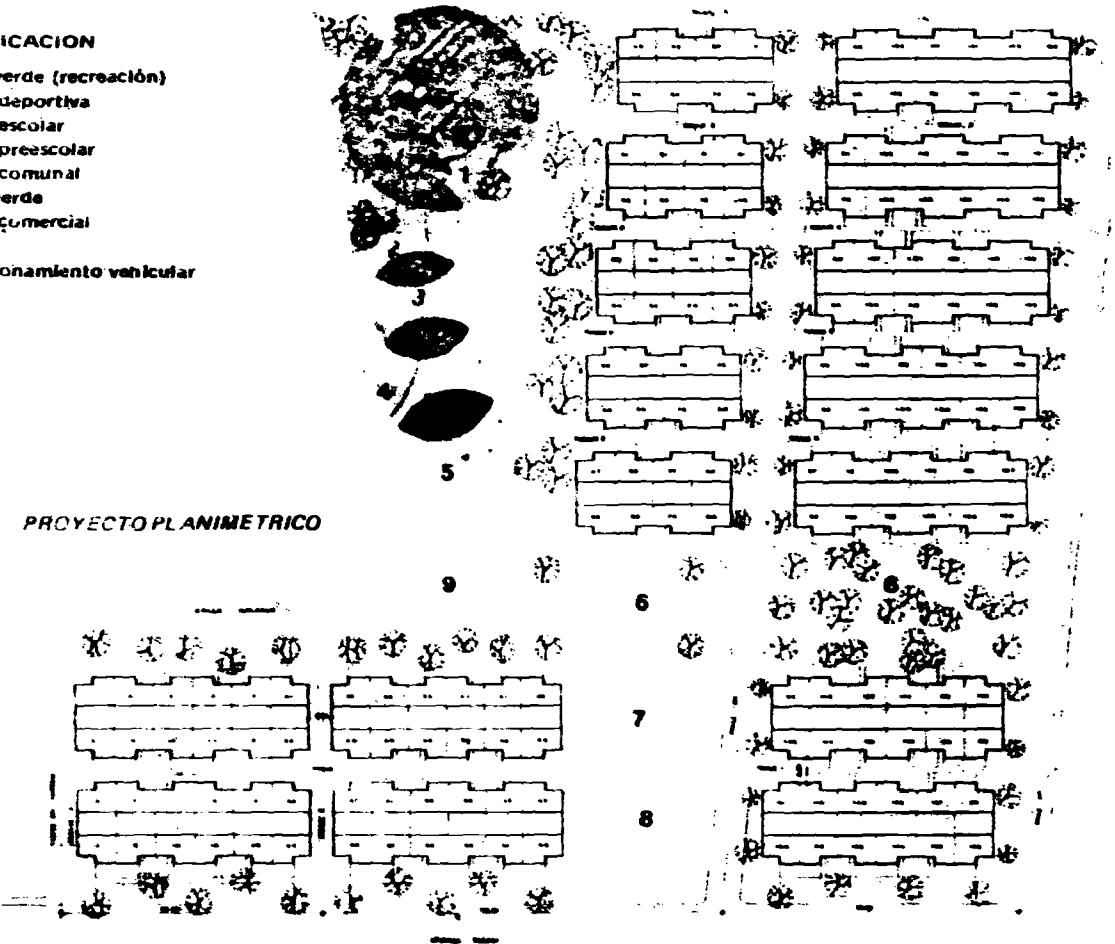
Al respecto existen cuestiones sustanciales sobre las que habrá de desarrollarse un amplio debate: ¿qué tipo de hábitat se busca?; ¿cuáles deben ser las características de la vivienda? (diseño, materiales, sistemas constructivos, costos, dimensiones, etc.); ¿cómo se debe distribuir la tierra? (régimen de tenencia y propiedad, prioridades y criterios de asignación de usos del suelo, dimensiones y condiciones de los lotes y/o áreas de uso privado, etc.).

Veamos a continuación algunos criterios generales

ZONIFICACION

- 1 área verde (recreación)
- 2 zona deportiva
- 3 zona escolar
- 4 zona preescolar
- 5 zona comunal
- 6 área verde
- 7 zona comercial
- 8 plaza
- 9 estacionamiento vehicular

PROYECTO PLANIMETRICO



FUENTE: Vasquez, Mario, et al. Quito, 1977.

que pueden servir de pauta para la discusión y toma de decisiones en relación con la vivienda en los asentamientos populares.

b. EL ASENTAMIENTO Y LA VIVIENDA

El asentamiento humano, el barrio, está compuesto fundamentalmente por la gente que lo habita y por las estructuras físicas que lo hacen posible, dentro de una gama muy amplia de mutuas interrelaciones. En los barrios de habitación o residencia la mayor parte de la tierra y de los espacios están destinados a la instalación de unidades de vivienda.

Por estas consideraciones, en gran medida el carácter, la forma y el funcionamiento del asentamiento guardan una estrecha relación con el modo como se dispone el espacio habitacional. Para el diseño y planificación de asentamientos populares que buscan mejorar las condiciones de vida de los pobladores y, sobre todo, para aquellos que se plantean afianzar y privilegiar el espíritu colectivo, resulta indispensable mirar la cuestión de la vivienda dentro de una estrecha articulación con el conjunto del barrio; es decir, en una visión integral e integradora del hábitat; en una noción de hábitat que incorpore la dimensión del desarrollo de las plenas potencialidades del ser humano en sus distintos estadios.

El diseño y la planificación, la construcción y el mantenimiento de las viviendas en un asentamiento deben ser encarados en primer lugar desde la perspectiva del conjunto y, luego, descender al nivel de la unidad habitacional individual; es decir que habrán de plantearse en primer término las características y condiciones generales respecto de la vivienda tomando como punto de referencia el asentamiento en su conjunto. Lo que implica partir del señalamiento de dis

tribución y asignación general del suelo para los distintos usos y funciones que debe cumplir para luego entrar en el análisis detallado de cada uno de ellos.

c. EL TIPO DE VIVIENDA, EL REGIMEN DE TENENCIA Y EL USO DEL SUELO

El tipo de vivienda está íntimamente relacionado con la densidad de ocupación y uso del suelo; es decir, con la cantidad de población que es posible alojar en un determinado terreno. Una densidad mayor permite, en principio, la distribución de los costos del conglomerado, entre un mayor número de familias.

Así, entonces, existe una estrecha articulación entre las características de diseño de la vivienda, sea ésta aislada, pareada o en altura, con el tamaño y la forma del sitio o lote donde se implanta. Existen múltiples combinaciones posibles que habrán de evaluarse a fin de optar por las más convenientes, sobre todo analizando la relación costo-beneficio.

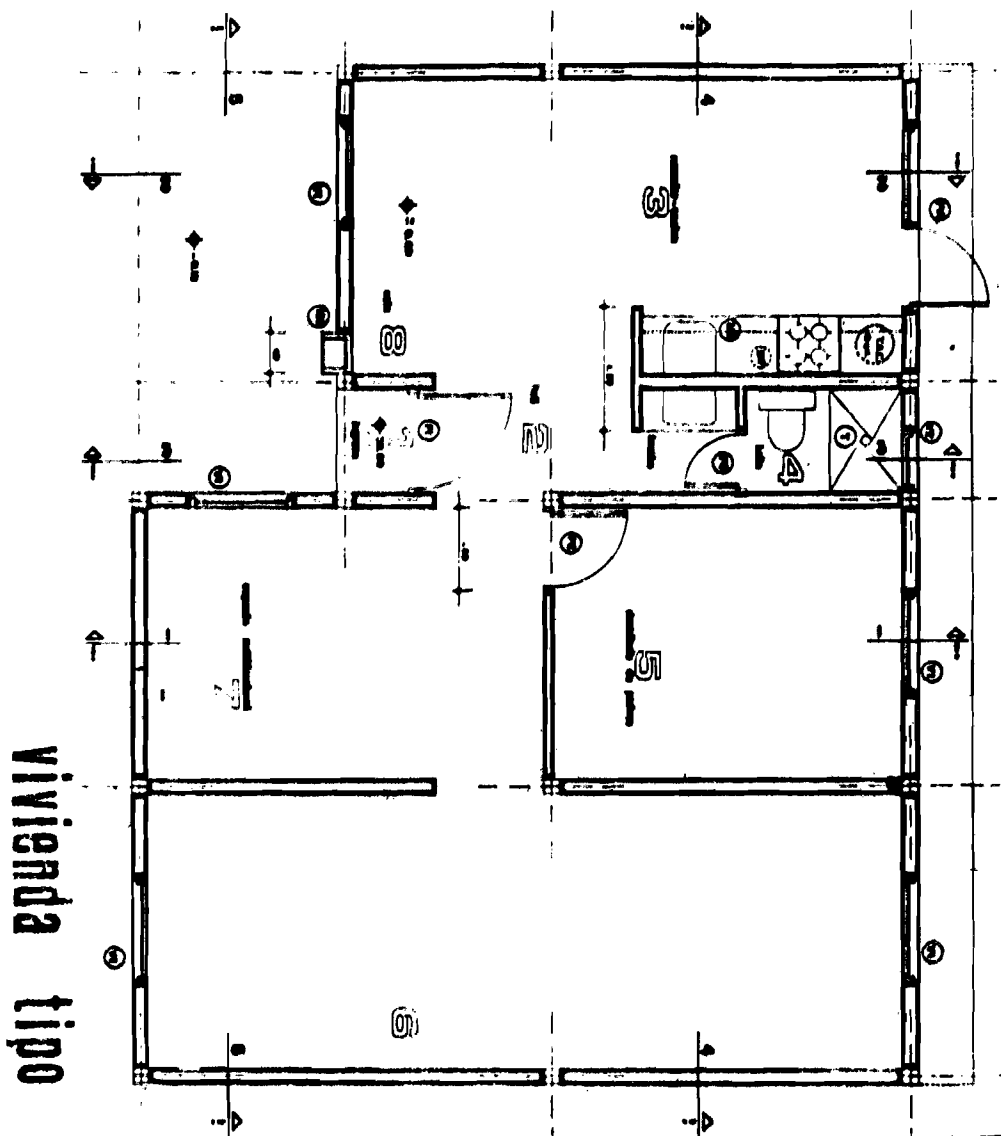
Los tipos de vivienda, las formas de agrupación, las dimensiones de los lotes y sitios condicionan también la distribución de vías, espacios verdes, equipamientos, servicios e infraestructuras, por lo que habrá de estudiarse el planteamiento de distribución residencial de forma integrada y complementaria con estos otros elementos.

Igual importancia tiene, para efectos de la asignación, uso, control y manejo del suelo, el régimen de tenencia de la tierra y los inmuebles: habrán de discriminarse de modo preciso la forma de tenencia privada y pública y el carácter de dominio correspondiente.

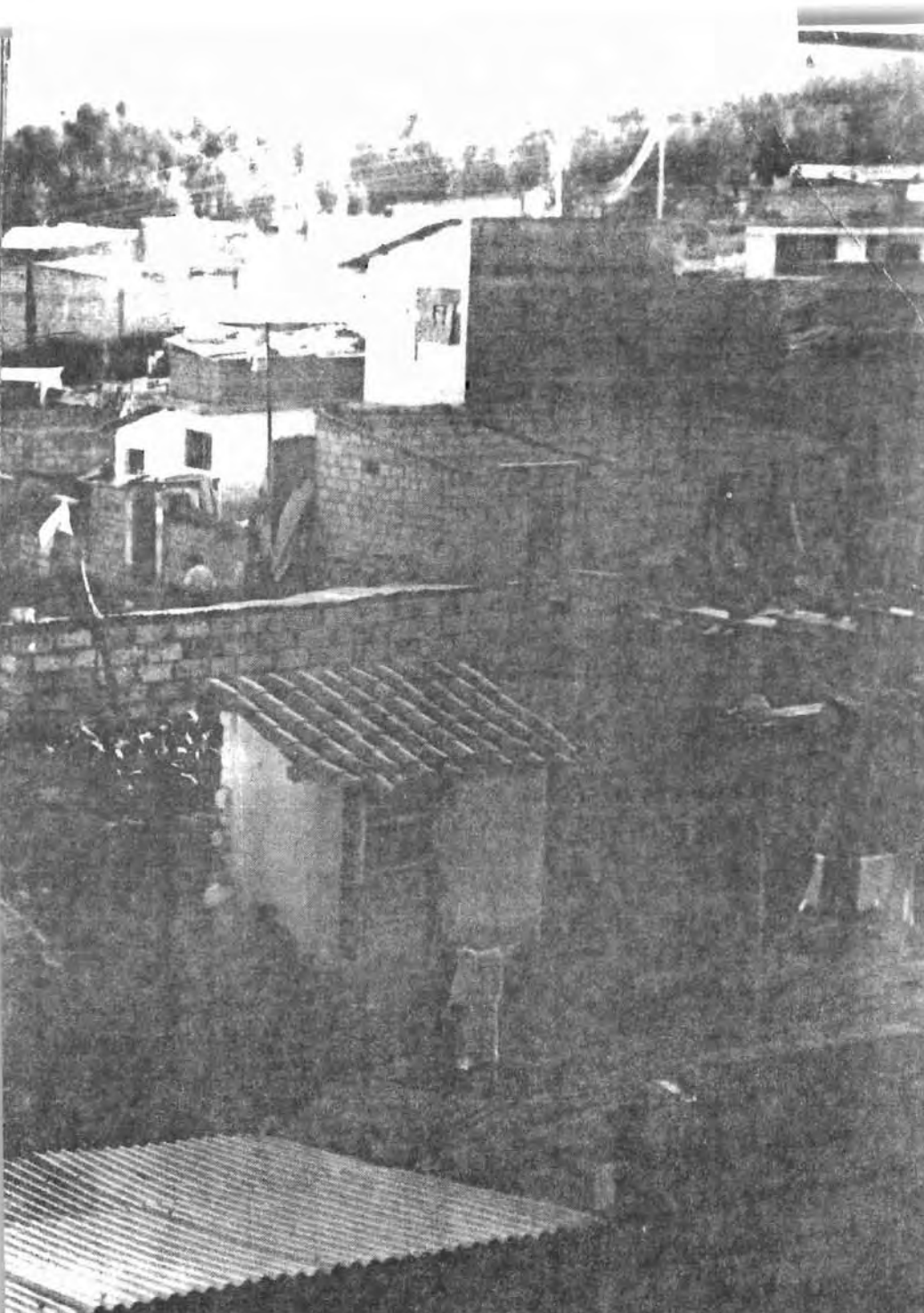
d. EL DISEÑO Y LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

En el diseño de las viviendas habrá que considerar el carácter progresivo del proceso de edificación.

Plano No. 33
Ejemplo de Plano de Vivienda Tipo



FUENTE: Vásquez, Marlo, et. al. Quito, 1977.



Ello sugiere la necesidad de diseñar la vivienda - sus espacios interiores y exteriores- considerando criterios de flexibilidad y facilidad de transformación con el tiempo.

La racionalización y normalización en el diseño permitirán un mejor uso y aprovechamiento de los recursos; lo cual tiene directa incidencia en el costo y en el tiempo de la edificación. Para el efecto es importante trabajar con módulos repetitivos, estandarización de componentes y partes y uso óptimo de materiales, que en conjunto deben apuntar al máximo rendimiento y facilidad en el proceso constructivo.

Un asunto crucial es la cuestión de la tecnología a emplear. Luego de una evaluación, habrá de seleccionarse un paquete tecnológico que —en función de los requerimientos y las posibilidades de la organización— sea, lo más eficiente posible.

¿Cuál tecnología es la más apropiada? Es una pregunta que deberá ser respondida luego de un detenido análisis de necesidades y posibilidades y de confrontar con las tecnologías disponibles o que potencialmente puedan desarrollarse.

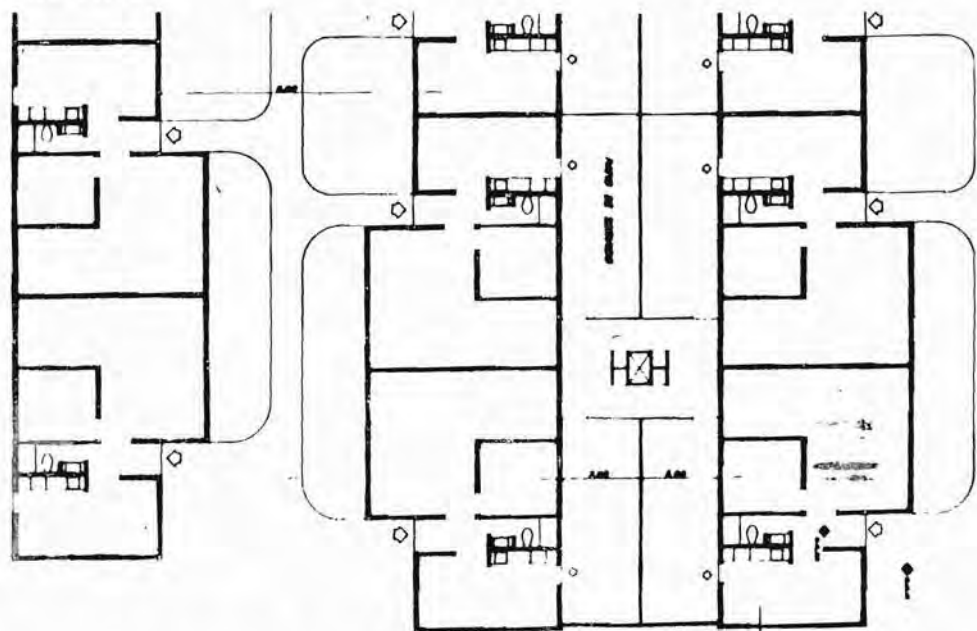
e. LA VIVIENDA Y LOS SERVICIOS HABITACIONALES

La vivienda no puede funcionar adecuadamente si es que no dispone de los servicios básicos. Como ya se ha visto, las unidades residenciales deben estar integradas dentro de un sistema de servicios e infraestructuras; al hablar de sistema se está enfatizando el carácter integrado e interrelacionado que debe guardar la provisión de servicios, equipamientos e infraestructuras con el funcionamiento de cada unidad de vivienda y del conjunto.

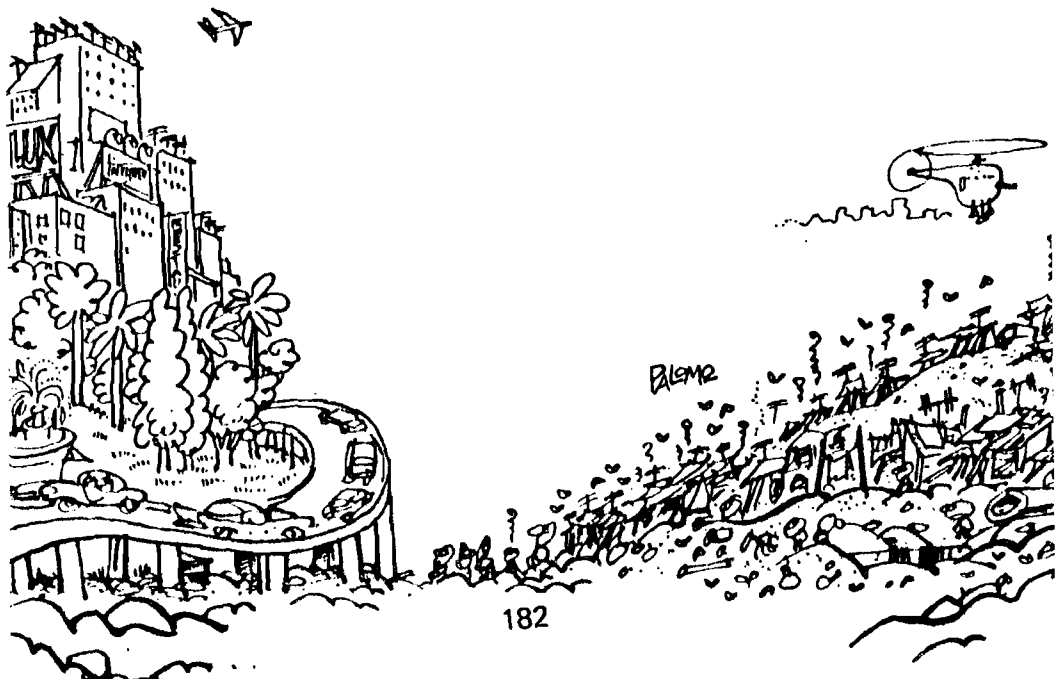
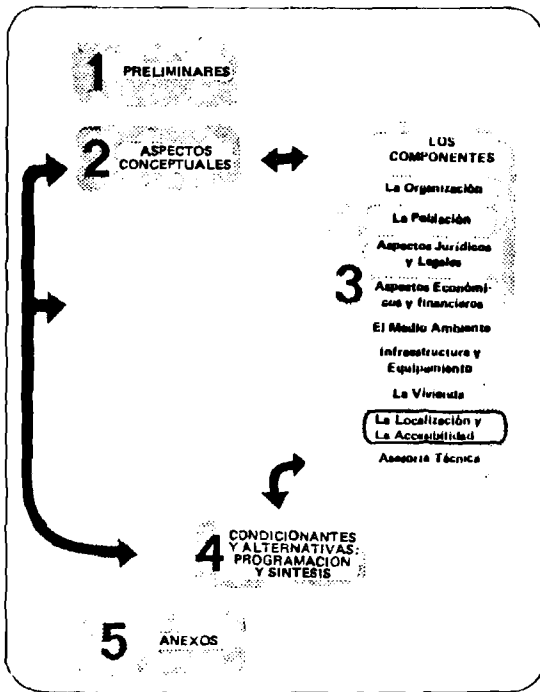


Plano No. 34

Ejemplo de Plano de la Planta de un Bloque de vivienda tipo



FUENTE: Vásquez, Mario, et. al. Quito, 1977.



a. LA LOCALIZACION

La localización de los terrenos es una variable fundamental para tomar decisiones al respecto de seleccionar distintas alternativas para el desarrollo de los asentamientos para sectores populares en la ciudad.

La localización incidirá con mucha fuerza en el desarrollo y funcionamiento futuro del asentamiento y vida de los pobladores; incidirá en el costo mismo del terreno, al igual que en los efectos sociales y económicos para los habitantes del futuro asentamiento.

La opción por determinadas localizaciones posibles va a estar altamente condicionada por los objetivos que se plantee la organización en cuanto a la manera de enfocar la cuestión del hábitat para sus miembros. Por ejemplo, debería evaluarse si es preferible desarrollar el asentamiento en tierras de las áreas de expansión de la ciudad o en zonas más céntricas; cada una de estas alternativas tiene ventajas y desventajas que deberían ser discutidas colectivamente: en el primer caso, quizás la tierra tiene un precio menor y las áreas de propiedad individual podrían ser mayores; sin embargo, habrá dificultad para la dotación de ser-

a. LA LOCALIZACION

La localización de los terrenos es una variable fundamental para tomar decisiones al respecto de seleccionar distintas alternativas para el desarrollo de los asentamientos para sectores populares en la ciudad.

La localización incidirá con mucha fuerza en el desarrollo y funcionamiento futuro del asentamiento y vida de los pobladores; incidirá en el costo mismo del terreno, al igual que en los efectos sociales y económicos para los habitantes del futuro asentamiento.

La opción por determinadas localizaciones posibles va a estar altamente condicionada por los objetivos que se plantee la organización en cuanto a la manera de enfocar la cuestión del hábitat para sus miembros. Por ejemplo, debería evaluarse si es preferible desarrollar el asentamiento en tierras de las áreas de expansión de la ciudad o en zonas más céntricas; cada una de estas alternativas tiene ventajas y desventajas que deberían ser discutidas colectivamente: en el primer caso, quizás la tierra tiene un precio menor y las áreas de propiedad individual podrían ser mayores; sin embargo, habrá dificultad para la dotación de ser-



Foto: LCAV-FAU

vicios y en la movilidad de los pobladores para la realización de sus múltiples actividades en la ciudad; en el segundo caso, la tierra tendrá un costo relativamente mayor pero, en cambio, será comparativamente más fácil la cuestión de los servicios y los desplazamientos.

De todos modos, debe meditarse cuidadosamente la repercusión que tendría una determinada localización para los moradores del barrio.

En la búsqueda de sitios para el desarrollo de asentamientos populares deberán hacerse varios estudios

previos que señalen varias localizaciones deseables y factibles, contemplando la secuencia aquí planteada y el conjunto de información pertinente (por ejemplo: precios de la tierra, topografía y pendientes, afectaciones legales, dotación de servicios, vías y transporte, en relación con la planificación de la ciudad realizada por la administración municipal.

Es de importancia capital que, al momento de buscar y escoger el terreno, se asegure acerca de cuáles son las disposiciones que la planificación municipal tiene para esa zona y, en concreto, para esos suelos. Ese conocimiento será útil en la perspectiva de acceso a servicios e infraestructura, por ejemplo; también para saber si esa zona puede ser afectada en miras a obras municipales, etc.

b. EL ACCESO

Junto con la cuestión de la localización, las formas de llegar y salir del sitio del futuro asentamiento cobran gran importancia dado que los sectores populares sufren con mayor fuerza las restricciones a la movilidad.

En cuanto a la accesibilidad, habrán de considerarse dos elementos: el sistema vial y el transporte público, que se constituyen en condiciones generales necesarias para el funcionamiento del conjunto de procesos sociales que ocurrirán tanto en el asentamiento mismo, cuanto en la respectiva interrelación con el conjunto urbano.

En ese sentido, habrá que distinguir las vías, que son



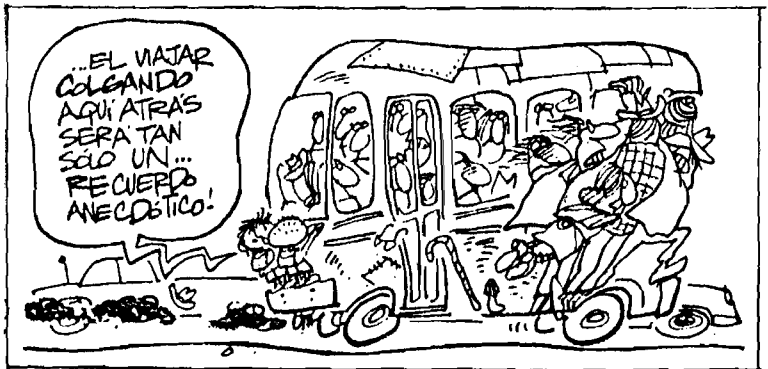
Foto: LCAV-FAU



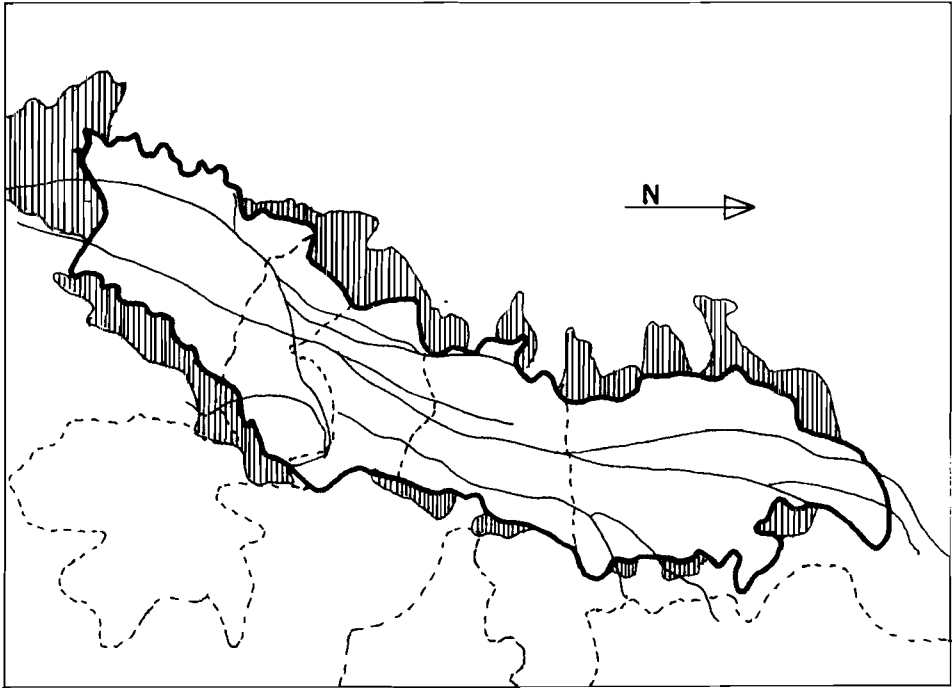
Foto: CIUDAD

el soporte material correspondiente; el **transporte**, que es el medio para moverse; y, la **movilidad**, que es el hecho de desplazarse de un lugar a otro dentro de la ciudad para cumplir diversas actividades. Estos tres componentes están estrechamente interrelacionados entre sí y son mutuamente condicionantes.

Al análisis de los sistemas de organización y operación del transporte habrán de incorporarse las condiciones de **costo, tiempo y calidad de los desplazamientos**; estimaciones y análisis de estos aspectos son cruciales ya que éstas son las variables que tienen una dimensión en la realidad cotidiana de los habitantes urbanos.



Plano No. 35
Quito: Asentamientos Periféricos



SIMBOLOGIA:



ASENTAMIENTOS PERIFERICOS

FUENTE: Plan Quito - 1980, op. cit. p. 81.

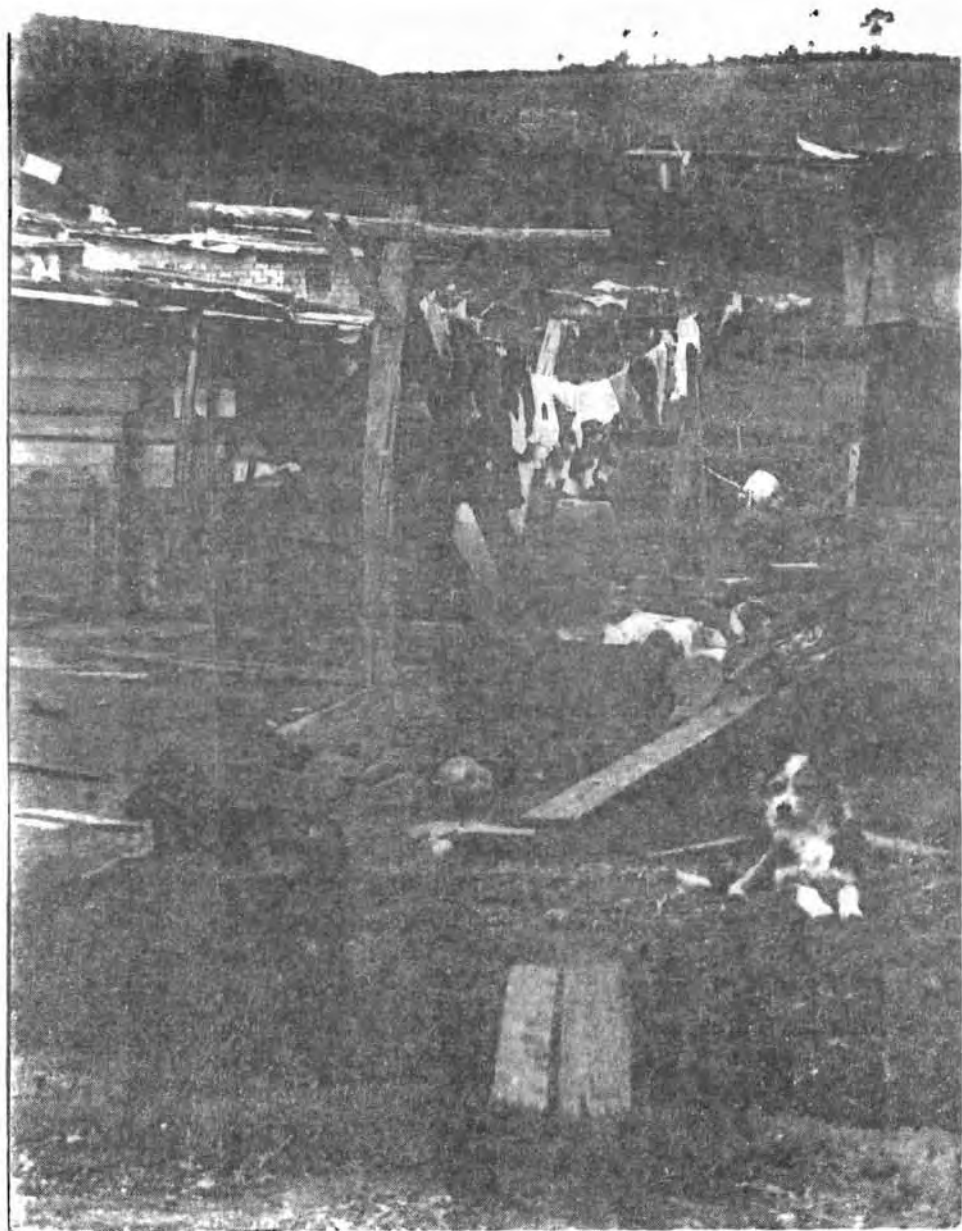


Foto: CIUDAD

c. LAS VIAS

Las vías forman un sistema o red interconectado: las vías de todo tipo son la condición material para que ocurran los desplazamientos tanto en el conjunto urbano como en el barrio. La mayor o menor accesibilidad a un asentamiento proviene de su relación con la red vial de la ciudad y con el servicio de transporte público. A nivel interno en cambio, las alternativas de organización y funcionamiento del conjunto pueden modificarse por el diseño vial.

Como las vías ocupan territorio, y deben cumplir ciertas exigencias técnicas, habrán de realizarse diversos estudios que permitan establecer las dimensiones de diseño y características técnicas de las vías, diferenciando los distintos usos, transporte público, vehículos privados, peatonales, usuarios, intensidad de circulación, velocidad de desplazamiento, restricciones a la circulación; habrá que considerar además las pendientes, radios de giro, anchos, estacionamientos, cruces, volteos, recolección de aguas lluvias y desechos sólidos, seguridades, circulación de peatones, paradas de buses, zonas de carga y descarga, etc.

En el diseño de la red vial del asentamiento deberá haber una adecuada jerarquización de las vías que contemple, al menos: **vías primarias** (que relacionan el asentamiento con el conjunto urbano), **vías secundarias** (vinculan diferentes zonas del asentamiento), **vías terciarias** (que son las que definen los accesos directos a ciertos sectores del asentamiento, como, por ejemplo, a las viviendas) y **vías peatonales** (que son las de circulación exclusiva para transeúntes a pie). Los materiales y acabados naturalmente no son los mismos para cada uno de los tipos de vías señalados.

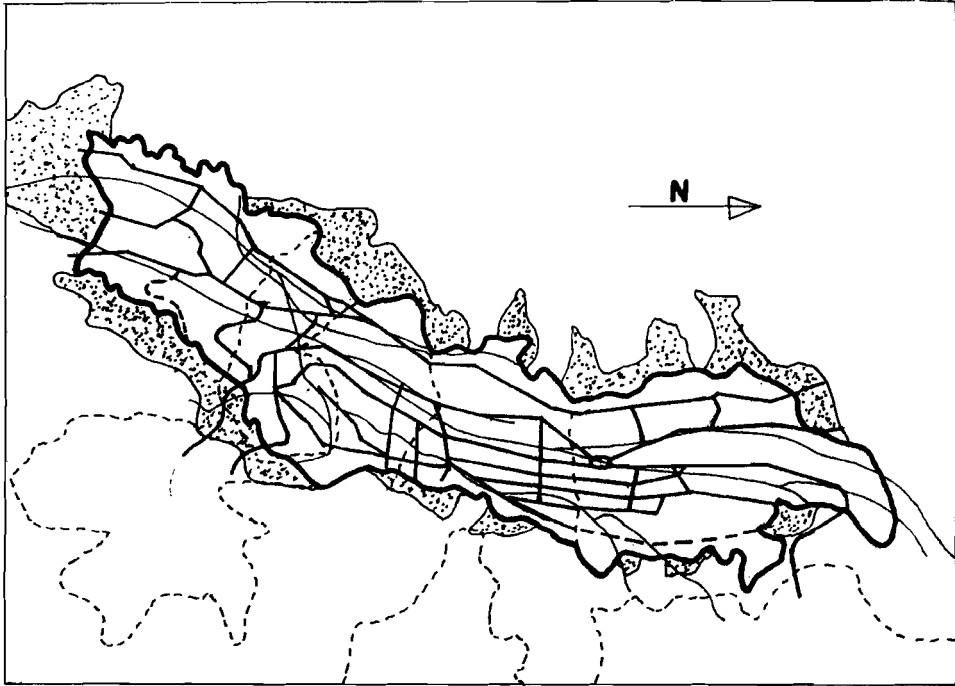
En términos generales, es recomendable reducir al mínimo estrictamente necesario el área que será ocupada por la red vial, excesos en áreas de circulación demandan altos costos de construcción y mantenimiento, reducen las áreas disponibles para otros usos (como por ejemplo para vivienda), provocan desarticulación del conjunto, entre otras cosas.

No está por demás pensar en la construcción y acabado progresivo del sistema vial. El uso de dicho sistema ha de regularse y reglamentarse, adoptando un adecuado sistema de señalización (direccionalidad, prevención, información, nomenclatura).






Foto: CIUDAD

Plano No. 36
Quito: Sistema Vial



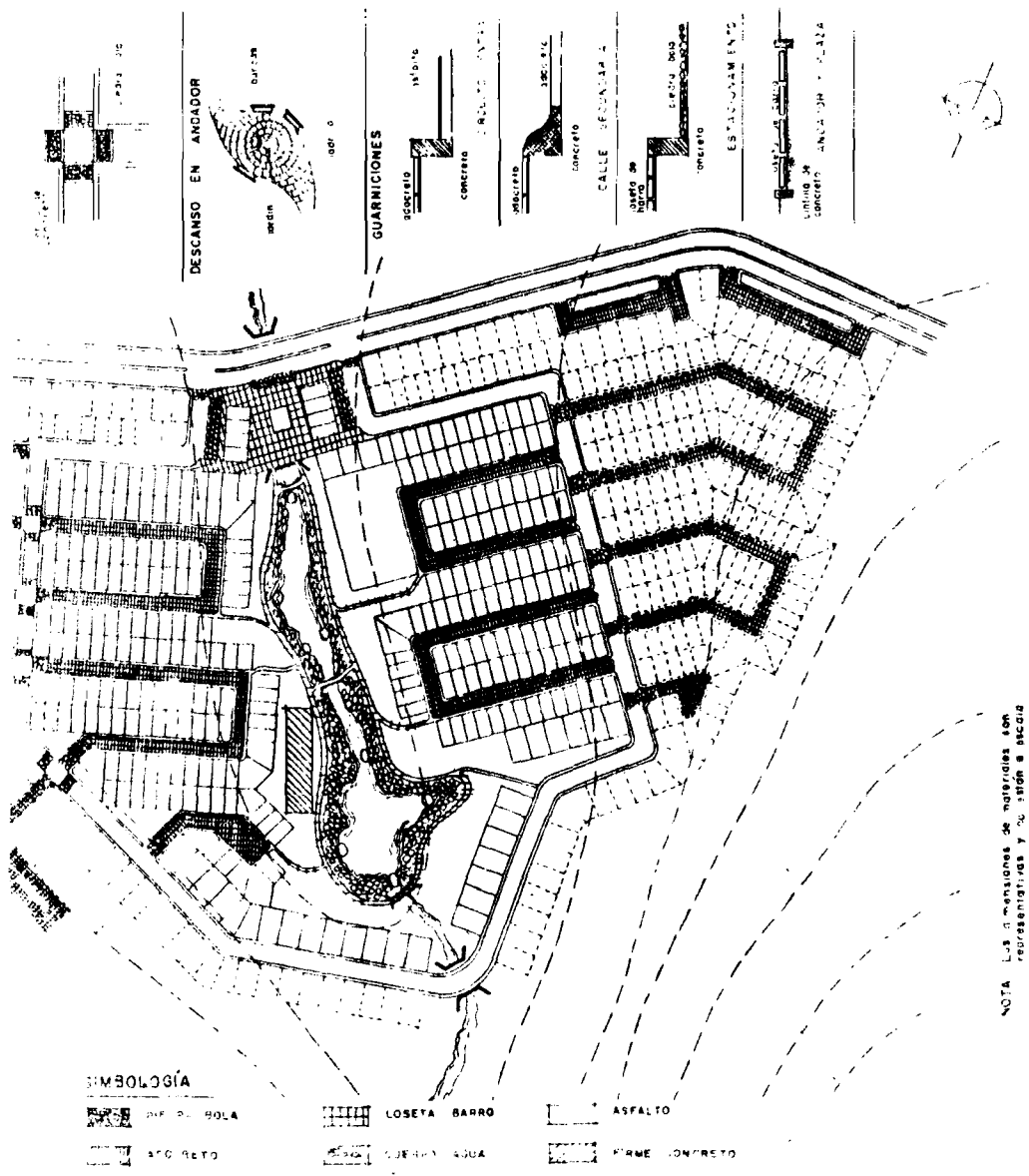
SIMBOLOGIA:

-  **COLECTORAS APROVECHABLES**
-  **COLECTORAS A IMPLEMENTARSE**
-  **BARRIOS PERIFERICOS**

FUENTE: Plan Quito - 1980, op. cit. p. 381.

Plano No. 38

Ejemplo de Plano de Pavimentos



FUENTE: Bazant, S.Jan, op. cit. p. 327.

d. EL TRANSPORTE

El transporte, como se señaló, es el medio a través del cual se realizan los desplazamientos y como tal deberá ser motivo de análisis para efectos de considerar distintas alternativas de localización de tierras para el asentamiento.

El estudio del transporte deberá remitirse al conocimiento de la situación actual del sistema (áreas servidas, líneas recorridas, tiempo, costos, calidad, frecuencia y período de servicio) y la situación previsible en el futuro próximo (programas, planes, compromisos, etc.) en referencia a los sitios alternativos que se estuviera considerando como posibles terrenos para el asentamiento. Tal información permitirá documentarse para incorporar en la decisión a tomar.

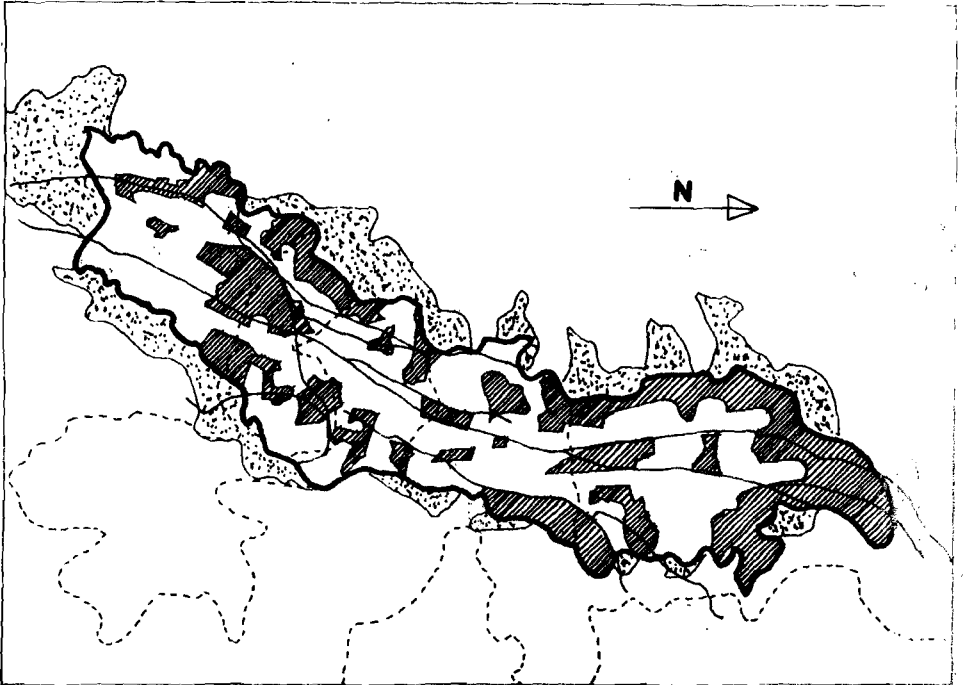


La mayoría de zonas a las que puede tener acceso el pueblo para construir vivienda presentan deficiencias, insuficiencias o inexistencia de transporte de manera que los estudios a realizarse deberán contemplar, asimismo, las necesidades de desplazamiento de la nueva población (lugares de trabajo, estudios, abastecimientos, recreación, culto, etc.) para proponer a las autoridades competentes ya sea una modificación en las líneas existentes o la creación de nuevas líneas. Dependiendo de las condiciones, podría estudiarse la factibilidad de creación de una empresa de transporte

En cualquier caso, conviene tener siempre presente que las condiciones del transporte de pasajeros afectarán grandemente la vida de los moradores, en la medida en que un servicio deficiente impondrá pérdidas de tiempo, energía y dinero para el usuario, significará limitar sus posibilidades de recuperación de las energías desgastadas en el trabajo; limitará el tiempo de que se dispone para hacer vida en familia, en fin, será causa de penalidades adicionales. Un adecuado servicio de transporte, por el contrario, redundará en una sensible mejora del nivel de vida de la población



Plano No. 39
Quito: Áreas servidas con Transporte público



SIMBOLOGIA:



AREA SERVIDA



AREA SIN SERVICIO



BARRIOS PERIFERICOS

FUENTE: Plan Quito - 1980, op. cit. p. 359 y 360.

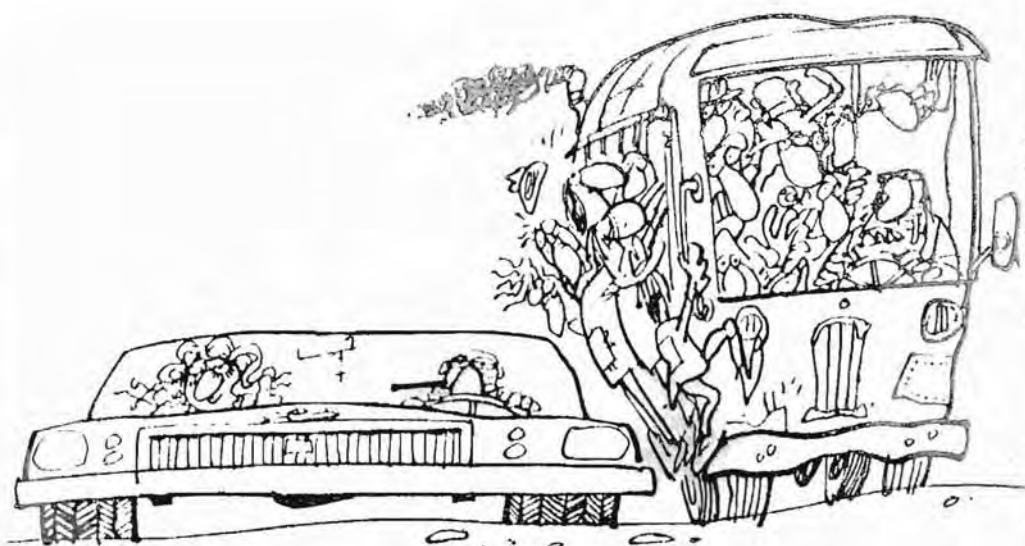
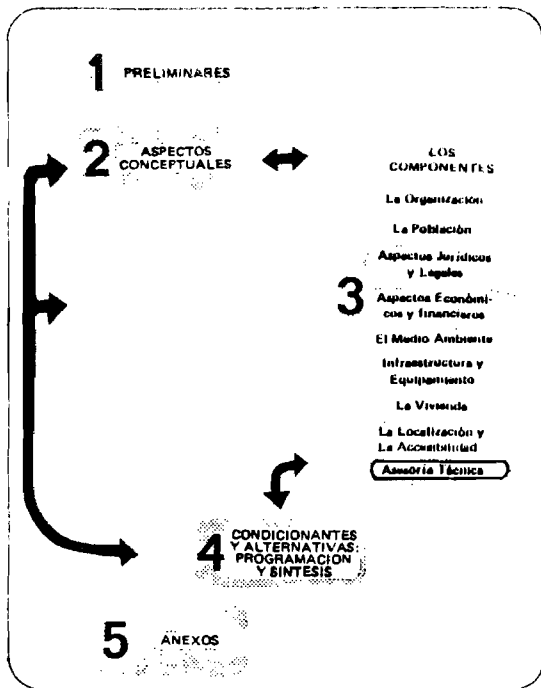


Foto: LACAV-FAU



a. INTRODUCCION

La asesoría técnica que en materia del hábitat se brinde a las organizaciones populares debe ser concebida, en esencia, como un conjunto de acciones y apoyos de orientación y fundamentación para la toma de decisiones autónoma que les corresponde a los pobladores frente a sus problemas. Cabe, entonces, una asesoría técnica que transfiera conocimientos, técnicas e información y que al mismo tiempo sea receptiva y comprensiva de la problemática del hábitat popular.

La asesoría técnica en materia de hábitat no es un asunto exclusivamente "técnico" como se lo concibe corrientemente; por una parte, la cuestión del hábitat implica una dimensión de integralidad de los problemas humanos y, por otra parte, la técnica, como tal no es neutra sino que implica una posición frente a la resolución de los problemas.

Visto así, las organizaciones populares deben ser extremadamente exigentes respecto de la asesoría técnica que se les ofrezca y/o se les brinde.

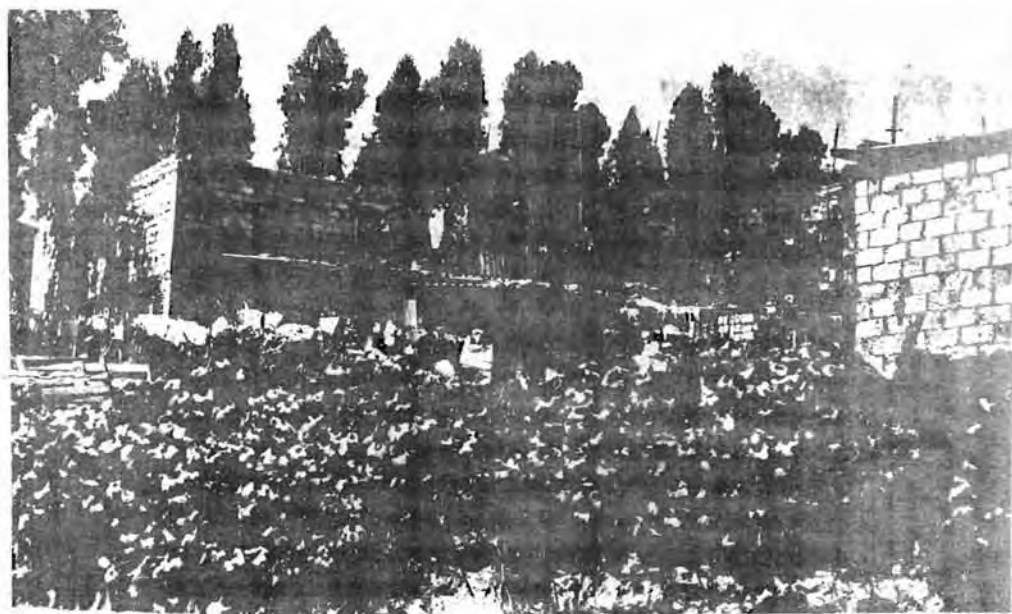


Foto: LACAV-FAU



Foto: CIUDAD

Es un hecho indiscutible la necesidad que tienen los sectores populares de contar con asesoría para tomar decisiones frente a sus problemas de hábitat. De ahí que la asesoría técnica comprometida con la búsqueda de soluciones integrales a los problemas del hábitat popular urbano constituye una posibilidad más para avanzar en el mejoramiento de las condiciones de vida de la mayoría de la población.

Por la acumulación de conocimientos científico-técnicos, por la experiencia y la creatividad que pueden poseer los miembros de los equipos de asistencia técnica, es dable un proceso de participación conjunta con la organización y sus dirigentes para establecer alternativas y posibilidades de solución a los diferentes requerimientos de la comunidad.

b. LOS POBLADORES Y LA ASESORIA TECNICA

El punto de partida básico para el desarrollo de un proceso de asesoría técnica realista, comprometido y coherente es el carácter participativo que debe observar; la asesoría debe desarrollarse dentro de un marco de participación conjunta, en donde moradores y técnicos compartan la globalidad. Tal participación debe buscar superar la barrera que separa a los pobladores de los técnicos y viceversa, de modo de generar un verdadero diálogo.

La participación no es únicamente un asunto formal; para que ésta ocurra de manera adecuada tendrá que darse un proceso de transferencia mutua de conocimientos y experiencias, es decir, un proceso mutuo

de capacitación.

Son múltiples los campos que pueden ser materia de asistencia técnica en relación con el habitat, dada su naturaleza integral; sin embargo, y a modo de ejemplo, es posible indicar los más importantes: los aspectos jurídicos; las cuestiones económicas y financieras; la evaluación y selección tecnológica; la capacitación y educación; el diseño y la planificación; los procesos constructivos; etc.

e. LAS FORMAS DE RELACION CON LA ASESORIA TECNICA

Es importante desde todo punto de vista que las relaciones entre la comunidad y los equipos técnicos sean clara y explícitamente definidas desde su inicio. En fin de cuentas se trata de un servicio que recibe la comunidad; éste servicio y las condiciones de acuerdo para ello deben ser materia de convenios amplios y eficientes para hacer el seguimiento pertinente.

Es importante que en los convenios se establezcan deberes y responsabilidades, tiempos y plazos, costos y modalidades de operación del acuerdo. Las experiencias indican que ello genera seriedad y resguardo sobre todo para la organización.

Existen diversas formas de asesoría técnica; tanto en función de quién brinda ese servicio cuanto en función del aspecto motivo de la asesoría; en ese sentido es importante precisar los roles que a cada quien le corresponde en el proceso a seguir.

En términos operativos, es aconsejable que exista un equipo o comisión de pobladores que centralice las relaciones con los equipos de apoyo técnico; ello tiene por objeto coordinar acciones, racionalizar recursos de todo tipo y controlar adecuadamente el

funcionamiento de las asesorías. Al mismo tiempo y en coordinación con la Dirección general de la organización, debe ocuparse de la programación global de la asesoría y constituir los equipos rentados o voluntarios que se requiera para potenciar las acciones de la asesoría técnica en las etapas de investigación, planificación, ejecución y seguimiento.

Es menester que en las relaciones entre pobladores y técnicos prime el diálogo, la crítica constructiva y el respeto mutuo.



J. MODALIDADES QUE ASUME LA ASISTENCIA TÉCNICA

En los barrios populares de Quito, al igual que en muchas otras ciudades del Tercer mundo, se ha experimentado en los años recientes una creciente presencia de instituciones públicas y privadas, nacionales y extranjeras que se plantean brindar servicios de asesoría y apoyo técnico a los moradores y a los dirigentes barriales.

Como es obvio pensar, existen diversas modalidades y concepciones entre las distintas instituciones respecto de la asesoría técnica. No es del caso aquí entrar en un análisis detallado de la multiplicidad de formas, modalidades y concepciones existentes, sin embargo, sí cabe puntualizar algunas cuestiones referidas más bien a los criterios para seleccionar y optar por una modalidad adecuada de asistencia técnica.

Las organizaciones poblacionales deberían descartar las asesorías técnicas que miran a los pobladores como sujetos pasivos y receptivos; formas que manipulan y desmovilizan a los pobladores.

Las organizaciones poblacionales deberán optar por modalidades de asesoría técnica en materia de habitat que enfatizen el respeto a la autonomía de la organización y que al mismo tiempo generen:

- Transmisión de conocimientos y capacitación a los pobladores;
- Diversas opciones y alternativas factibles para una realidad concreta, lo cual posibilite tomar decisiones a los pobladores en un marco de gestión autónoma y de definición de prioridades en la comunidad;
- Una gran eficiencia y calidad en el diseño y consti-

tución del hábitat,

- Elementos de juicio e información que permitan la denuncia y la concientización en relación con la grave problemática del hábitat popular urbano;
- El desarrollo de estructuras organizativas, contando para ello con el concurso de equipos interdisciplinarios con adecuada capacidad y experiencia.
- Servicios técnicos eficientes para la población caracterizados por un enfoque integral que considere la situación actual y las perspectivas futuras previsibles.
- Confianza en las relaciones con la organización a partir de su compromiso con los problemas que afectan a los pobladores, ya que de ello derivarán auténticas formas de participación conjunta.

La solicitud o demanda de asesoría técnica que realicen los pobladores debe ser un asunto debidamente meditado y discutido; la mejor opción será, sin duda, aquella que garantice la mejor respuesta a las necesidades, aspiraciones y objetivos del grupo de pobladores.

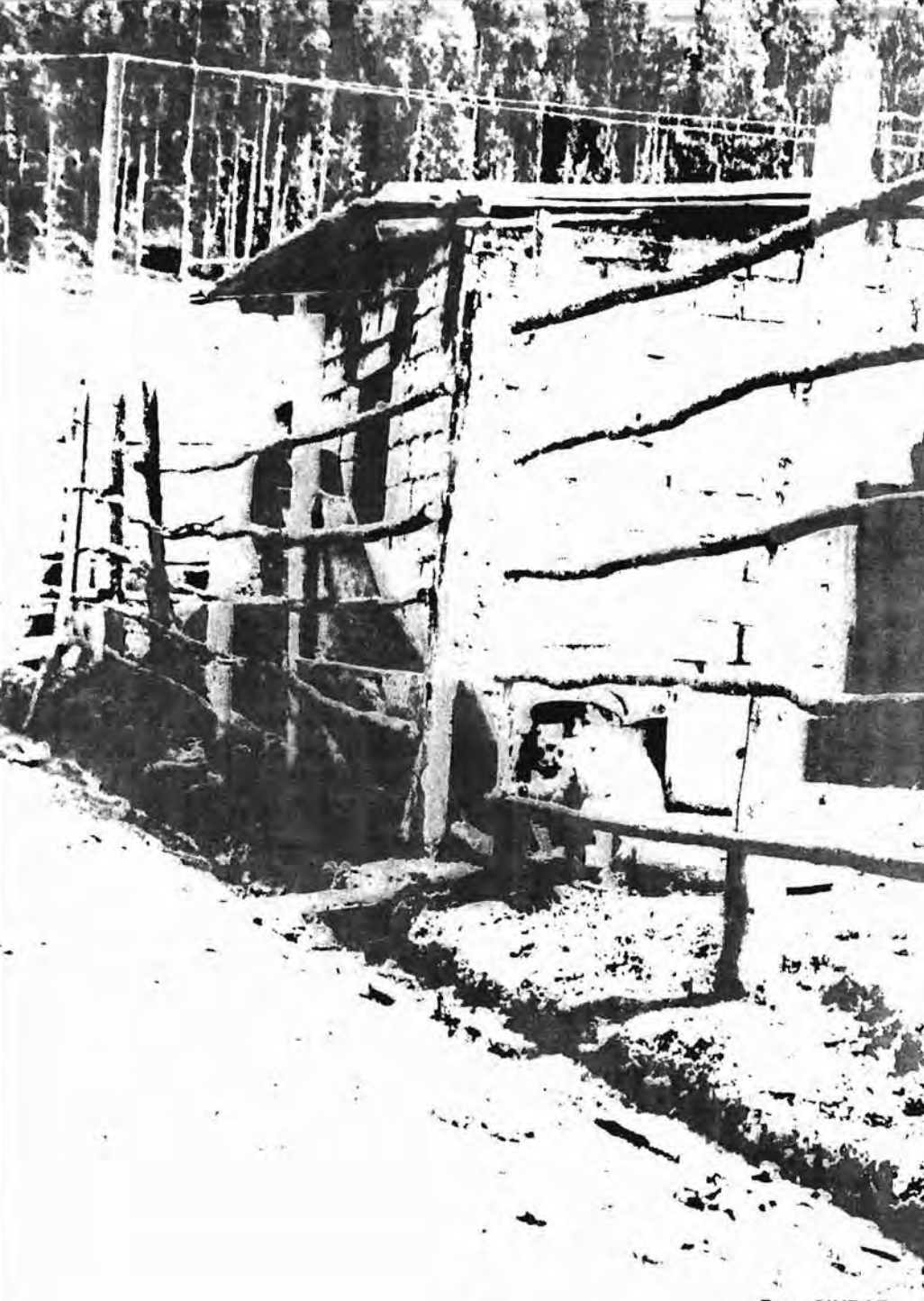


Foto: CIUDAD

1 PRELIMINARES

2 ASPECTOS
CONCEPTUALES



**LOS
COMPONENTES**

La Organización

La Población

Aspectos Jurídicos
y Legales

3

Aspectos Económi-
cos y financieros

El Medio Ambiente

Infraestructura y
Equipamiento

La Vivienda

La Localización y
La Accesibilidad

Asesoría Técnica

4 CONDICIONANTES
Y ALTERNATIVAS:
PROGRAMACION
Y SINTESIS

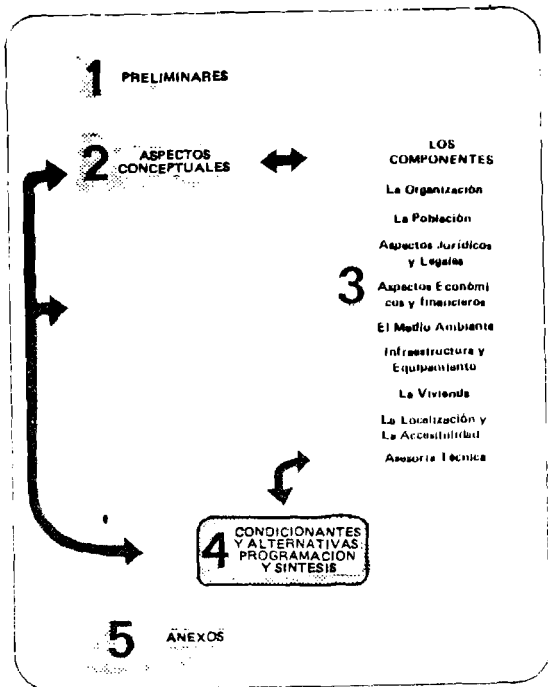
5 ANEXOS

CONDICIONANTES Y AL- TERNATIVAS : PROGRA- MACION Y SINTESIS

4

PROPOSITOS: El propósito de esta sección es el de sistematizar el conjunto de criterios expuestos en el desarrollo de la Guía y, de ese modo, ordenar ideas y recomendaciones para la preparación del programa de necesidades de tierra y la búsqueda y selección de alternativas que las atiendan.

- CONTENIDO:**
- 4.1** Introducción
 - 4.2** Las Condicionantes para tomar decisiones.
 - a. Las orientaciones y los lineamientos generales.
 - b. Necesidades y aspiraciones.
 - c. Condiciones legales y económico-financieros.
 - d. Características del sitio
 - e. Resumen General: Programa
 - 4.3** Selección de Alternativas

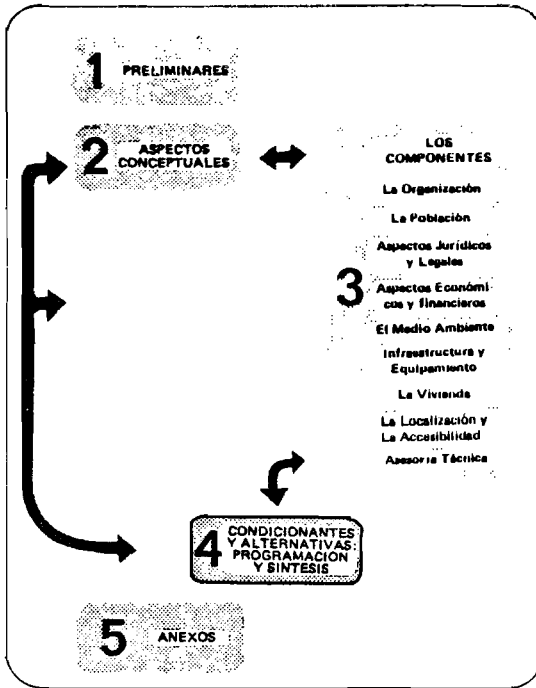


INTRODUCCION

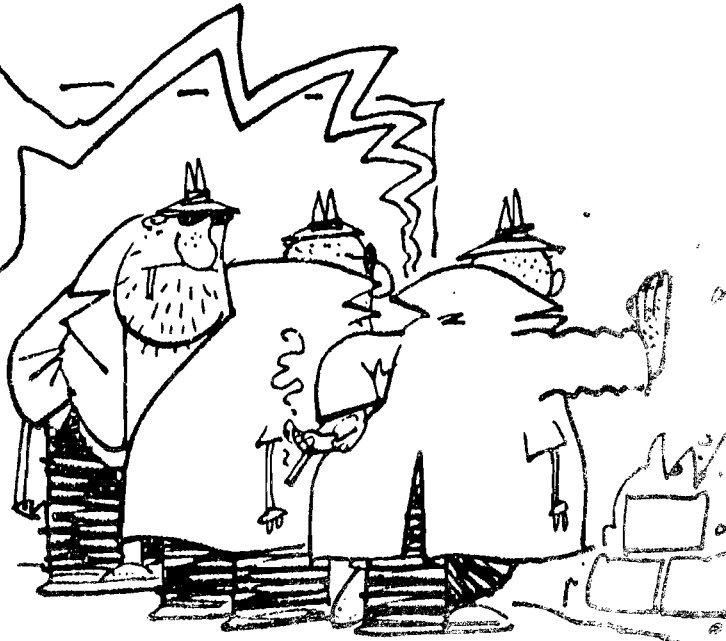
4.1

Una vez planteados los criterios generales en torno de la cuestión de la tierra urbana para el desarrollo del hábitat popular, corresponde precisar las necesidades que al respecto presenta una organización y sus asociados.

Ello implica la realización de un análisis exhaustivo y detenido de los distintos factores que deben pasar a formar parte de un **PROGRAMA** de necesidades sobre la base del cual se pueda considerar las distintas alternativas de terrenos, proceder a seleccionar la alternativa y opción más conveniente y que se ajuste a los requerimientos de la organización.



¿y ahora que decisión tomamos?...



**a. LAS ORIENTACIONES Y LOS LINEAMIENTOS
GENERALES**

El punto de partida clave para la selección de tierras para el desarrollo del hábitat popular está constituido por las orientaciones y lineamientos generales que establezcan la organización y sus asociados en el marco de su política de acción.

Las orientaciones y los lineamientos deben ser el resultado de un amplio y sistemático debate en el cual se deberá buscar la mayor y más conciente participación de los asociados, los dirigentes y los asesores técnicos.

Los asuntos sobre los que habrá de debatirse y obtener consenso se refieren básicamente a **las condiciones y características que se espera conseguir en materia de la calidad del hábitat.**

Ello significa pasar por un conjunto de definiciones en materia de principios y modos de operación.

El punto de partida debe ser la evaluación del potencial de la organización y de su capacidad de funcionamiento (en términos jurídicos, económicos y del propio manejo interno). Ese conocimiento facilitará los pasos subsiguientes.

Lo más pertinente para estos propósitos es buscar respuestas precisas a varios interrogantes. A modo de ilustración nos permitimos sugerir los siguientes temas:

¿Cuáles son, en concreto, los objetivos y metas que se piensa alcanzar en materia de hábitat, a partir de una primera instancia que constituye la consecución de la tierra?

¿Cuáles son las características generales que se considera debe tener el futuro asentamiento?

¿Cuáles son las estrategias con las que se enfrentará la consecución de la tierra?

- En virtud de las características que se estima deberá tener el asentamiento, ¿cuáles serán los criterios para enfrentar el mercado de suelos?

¿Cuál es el rol que se le asigna a la organización y a sus asociados en el proceso de consecución de la tierra? y posteriormente en el desarrollo del hábitat?

¿Cómo se organizarán los asociados para lograr los fines planteados de manera colectiva?

¿Cuál es el marco jurídico y los procedimientos dentro de los cuales operará la organización?

¿Cuáles y de qué tipo son los apoyos y colaboración con que se cuenta?

Estas y otras interrogantes que se crea conveniente analizar y discutir permitirán definir la política de la organización en relación con el desarrollo del hábitat por el cual se lucha.

b. NECESIDADES Y ASPIRACIONES

Otro elemento fundamental para efectos de programar el PROGRAMA de requerimientos reside en las propias necesidades y aspiraciones de la población que habitará en el futuro asentamiento.

Es importante, entonces, el desarrollo de todo un proceso de participación de los futuros habitantes del asentamiento, a partir de lo cual se consiga sistematizar tanto necesidades actuales y futuras así como sus aspiraciones en cuanto se refiere al tipo de asentamiento a lograr.

Al respecto es necesario considerar las sugerencias contenidas en el Capítulo 3.3, con lo cual se podrá disponer de información adecuada para el dimensionamiento del PROGRAMA. Es decir, se podrán responder algunas interrogantes, tales como:

– Cuántos habitantes formarán parte del asentamiento en forma inmediata? y luego de algunos años?

¿Cuántas familias y hogares vivirán en el barrio?

– Cuáles son las características sociales y económicas de la población involucrada?

¿Cuáles son las características demográficas de la población? (edad, sexo, origen, ocupación, etc.).

En relación con los aspectos económicos ¿cuál es la capacidad de ahorro o de disponibilidad de recursos, para destinar a los gastos de compra del terreno, obras de urbanización y construcción de vivienda?

¿Cuáles son las actividades de producción, comercio, sociales y culturales de los miembros de la familia y que se realizarían en el barrio y en la vivienda? (Actividades como recreación y deportes, comer-

cios, talleres, servicios en general, reuniones de grupos, etc.)

¿Cuáles son los aportes de distinto tipo que pueden ofrecer los futuros miembros del barrio?

Además de preguntas de esta índole (y que hacen referencia a cuestiones de orden cuantitativo), habría que avanzar en auscultar las necesidades y aspiraciones de la población sobre asuntos más bien cualitativos, que tengan relación con las condiciones que debería tener el hábitat en materia cultural y social; formas de organización para el desarrollo, mantenimiento y mejoramiento del barrio; para el cuidado y la vigilancia; características que debería observar el diseño de los espacios según el tipo de dominio (sea privado, semi-público, público y/o comunitario); las prioridades en cuanto a la asignación del uso del suelo, etc. Es decir, hacer las reflexiones necesarias para elevar y potenciar la calidad de vida dentro de un espíritu comunitario y de grupo.

Sobre estas bases se puede avanzar en la determinación respecto de las características del terreno requerido.

c. CONDICIONANTES LEGALES Y ECONOMICO-FINANCIERAS

Como ya se mencionó, elementos claves —y a la vez críticos— para la consecución de tierras para el desarrollo del hábitat popular son las cuestiones legales y las económico-financieras.

Las primeras condicionan las posibilidades y capacidades jurídicas de contratación (del proceso de adquisición de la tierra) y también precisan la condición legal de los terrenos motivo de adquisición

Las segundas, tienen que ver con la capacidad de disposición de fondos para la adquisición y precisan el monto o precio de las tierras a negociar.

Como se puede colegir, estos dos elementos confrontan la demanda (y las capacidades) de la organización y los pobladores con la oferta (y las condiciones) que plantean los propietarios de la tierra materia de interés en la negociación. Por estas consideraciones, es conveniente disponer de respuestas a varias interrogantes. Veamos algunas de éstas.

En relación con la organización y sus asociados (en materia legal):

¿Cuáles son las capacidades y posibilidades legales de contratación de la organización y/o de sus asociados? (refiere a la capacidad colectiva y/o a la capacidad individual de cada miembro de la organización).

¿Cuáles son las restricciones legales que deben observar la organización y/o sus asociados?

¿Se cuenta con asesoría en materia jurídica?

En relación con los terrenos alternativos (en materia legal):

¿Cuál es la situación legal respecto de la propiedad?

¿Quién es el propietario? ¿Qué restricciones o capacidades pesan sobre él para negociar sus tierras?

¿Existen afectaciones por plan regulador, plan vial, normas u ordenanzas de uso del suelo, restricciones a la subdivisión, etc.?

¿Existen posibilidades de modificar los condicionamientos legales?

En relación con la organización y sus asociados (en materia económico-financiera):

¿Cuál es la capacidad económica de la organización y sus asociados para la adquisición de tierras?

¿Existen recursos adicionales? (préstamos, subvenciones, excensiones, generación de recursos propios, etc.).

¿Cuál es el límite en materia financiera para la adquisición de la tierra?.

¿Se cuenta con asesoría en materia económica-financiera?

¿Existe un estudio de factibilidad para evaluar disponibilidades financieras, inversiones y recuperación de fondos?

En relación con los terrenos alternativos en materia económico-financiera.

¿Cuál es el precio del terreno? ¿Este precio ha sido comparado con el de otras tierras semejantes? Cuáles son las ventajas comparativas?

¿Cuáles son las condiciones que plantea el propietario para la negociación? (plazos, cuotas, financiación, etc.).

¿Existen condiciones y/o posibilidades de avanzar en negociaciones de expansión o declaratoria de utilidad pública?

Estas preguntas tienen un carácter ilustrativo; se debe entender que éstas buscan ordenar algunas ideas e información, que necesariamente debería precisarse con la discusión y la investigación.

d. CARACTERISTICAS DEL SITIO

Existen dos premisas básicas a considerar cuando se trata de abordar las características que presenta un determinado terreno para el desarrollo de asentamientos populares, estas son:

- La aptitud que éste brinda para hacer realidad los requerimientos, necesidades y aspiraciones de la organización y los pobladores en términos de lograr un hábitat adecuado y óptimo.
- Las potencialidades y restricciones del mismo (su aptitud físico-espacial) para ser urbanizado y habitable.

En este sentido, es conveniente buscar respuestas a interrogantes relacionadas con seis grandes ámbitos:

LA LOCALIZACION:

¿Dónde se encuentra ubicado el terreno? (respecto al conglomerado urbano y en relación a la planificación de la ciudad).

¿Cuál es su localización con respecto al entorno más inmediato?

¿La localización responde a los requerimientos de la gran mayoría de los asociados?

¿Cuál es la relación que guarda con los lugares de trabajo de la gran mayoría de los futuros asociados?

LA SUPERFICIE:

¿Cuál es el área total del terreno y qué dimensiones tiene?

¿La superficie total con que cuenta el terreno satisface los requerimientos de espacio planteados por la organización?

¿Del área total, qué porcentaje es apto para la urbanización y para la implementación de viviendas?

LA ACCESIBILIDAD:

¿Cuál es la calidad del servicio de transporte? ¿Cuál su costo?

Cuáles son los accesos viales que existen actualmente para llegar al terreno y en qué condiciones se encuentran?

¿Cuál es la relación que guardan estos accesos existentes con la trama vial del sector aledaño y del conjunto urbano?

¿Qué facilidades presta el terreno para la realización de nuevos accesos?

¿Tiene en la actualidad o en un futuro próximo el servicio de transporte intraurbano?

¿Qué tiempo demoran los viajes entre el lugar donde está ubicado el terreno y los lugares que serán mayormente frecuentados por la población del asentamiento?

EL SUMINISTRO DE INFRAESTRUCTURA:

¿Cuáles son las facilidades que presenta el terreno para la obtención y dotación de la infraestructura básica: agua, electricidad, alcantarillado y comunicaciones?

¿Cuenta en la actualidad con alguna infraestructura?

¿En caso de que no existan algunas de ellas qué posibilidades hay de conseguirlas en el corto o mediano plazo?

¿Algunos de los componentes de la infraestructura

requiere de costos adicionales?

EL SUMINISTRO DE EQUIPAMIENTO :

¿Existe en el entorno inmediato al terreno algún equipamiento posible de ser utilizado por los futuros usuarios?

¿Qué facilidades y restricciones presenta el terreno para la cotación de los diferentes tipos de equipamiento?

LAS CARACTERISTICAS FISICO-MECANICAS DEL TERRENO Y EL MEDIO AMBIENTE

¿Cuáles son las características topográficas que presenta el terreno?

¿A qué altura se encuentra localizado con respecto al nivel del mar y con respecto a las cotas de servicios básicos?

¿Cuáles son las condiciones climáticas que presenta, en términos de asoleamiento, temperatura, vientos, lluvias y humedad y qué implicaciones pueden tener en la urbanización?

¿Cuál es la composición físico-química del suelo y cuál la resistencia del suelo? (implicaciones para las edificaciones y otros usos urbanos).

¿Cuál es la vulnerabilidad del terreno respecto a determinado tipo de desastres naturales, como deslaves, inundaciones, hundimientos, temblores, etc.?

¿Existen en el terreno o cerca de él, posibles focos de contaminación del aire, del suelo o del agua?

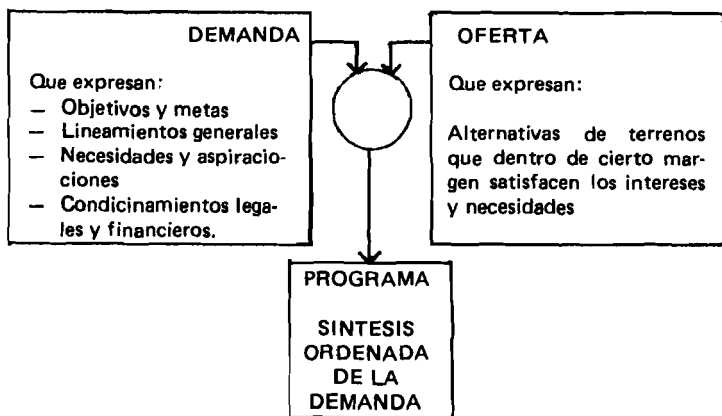
¿El terreno presenta señales de erosión por la acción del viento, la lluvia o del hombre?

¿Qué características ofrece en relación a la vegetación vistas y aspectos naturales relevantes?

e. RESUMEN GENERAL: PROGRAMA

Como resultante del proceso descrito en el curso de la Guía, se debe disponer de un instrumento lo más objetivo posible para evidenciar los criterios generales que animan a la organización y los requerimientos/necesidades que se tiene en vistas a conseguir una tierra que permita desarrollar de la mejor manera el hábitat en el cual ha de vivir el grupo humano articulado en la organización. Dicho de otro modo, ese instrumento es una síntesis que explicita la demanda y que servirá para enfrentar la oferta y, así, escoger la alternativa más conveniente a los intereses y necesidades de los pobladores; este instrumento se expresa en un programa.

Intentando una representación gráfica, tenemos:





Para efectos de ilustrar lo antedicho, se ha elaborado una pauta que permita sistematizar la información relevante y formular el **Programa**, y se adjunta un ejemplo de formulación de un programa para atender las necesidades de una organización proviniendo en Quito; debiendo aclararse que ello tiene un carácter puramente ejemplificador.

1. PAUTA PARA LA ELABORACION DE ENCUESTAS, ENTREVISTAS Y SISTEMATIZACION DE DATOS RELACIONADOS CON LA SELECCION DE TIERRAS Y PLANIFICACION DE ASENTAMIENTOS POPULARES.

Con el objeto de no presentar esquemas rígidos que traten de encasillar problemáticas diferentes y realidades muy diversas como las que presentan los diferentes asentamientos populares, se ha preparado un conjunto de pautas a partir de las cuales se pueda sistematizar la información particular de cada caso, y no a la inversa.

A continuación, se presentan estas pautas diferenciadas en tres grandes campos: el **primero**, tiene que ver con un grupo de aspectos referidos a la problemática de la organización popular; el **segundo** grupo de elementos se centra en los aspectos poblacionales, considerando su situación socio-económica y las aspiraciones y necesidades del grupo humano que conformará el asentamiento; y finalmente, el **tercero**, se relaciona con la información que debe considerarse para la selección de tierras en un área específica de la ciudad.

PAUTA PARA LA SISTEMATIZACIÓN DE DATOS SOBRE LA ORGANIZACIÓN

- Nombre o razón social
- Tipo de organización
- Año en que inicia sus funciones
- Reseña histórica (origen, gestores, fases positivas y negativas, etapas de desarrollo y consolidación, cambios experimentados, etc.)
- Principales objetivos y reivindicaciones. Formas de solución buscadas para alcanzarlos, cómo y con quiénes.
- Grado de participación en la organización. Formas de elección de los dirigentes, tiempo de duración de los dirigentes, carácter socio-económico de los dirigentes y asociados. Frecuencia de las reuniones en sus diversos niveles o instancias orgánicas, grado de participación, temas tratados. Actas de seguimiento.
- Origen territorial de los miembros, por regiones, provincias y ciudades del país.
- Relaciones que mantiene con otras organizaciones similares
- Relaciones que mantiene con las Instituciones de Gobierno
- Relaciones que mantiene con otras instituciones privadas y con los partidos políticos
- Grado de organización y cohesión alcanzados, conflictos que se han producido y formas de solución.
- Tipo de acciones que ha realizado la organización en el tiempo (marchas, mítines, movilizaciones, actos de solidaridad, etc.).
- Funciones y metas que se propone la organización más allá de la consecución de las tierras (con respecto a la vivienda, la salud, la educación, condiciones de trabajo, etc.).
- Tipo de solución que se espera dar a la adquisición de tierras y viviendas. Mecanismos para lograrlo.
- Relaciones económicas que se plantea con respecto a los asociados, sistemas de cuotas, formas de financiarlas, etc.

GUÍA PARA ENCUESTAS, ENTREVISTAS Y SISTEMATIZACIÓN DE DATOS SOBRE LA POBLACIÓN

A. ASPECTOS SOCIO-ECONÓMICOS DE LA POBLACION

- Número de miembros total
- Promedio de miembros por familia y/o por hogar
- Número de hogares y/o familias
- Edades, sexo, estado civil, y nivel de instrucción de los asociados y sus familiares.
- Lugar de origen (nacimiento), lugar de residencia actual y anterior, años de residencia en el lugar actual, cambios de residencia realizados en la última ciudad de residencia, causas.
- Ocupación actual y pasada, lugar de trabajo, puesto que desempeña, labores que realiza, tiempo que lleva en el último trabajo, tiempo máximo sin trabajo (cuándo-fechas).
- Ingresos actuales, del jefe de familia, del resto de la familia, de cada uno, del conjunto de la unidad familiar.
- Gastos actuales en: alimentación, vivienda, vestido, educación, salud, transporte, esparcimiento, otros (suntuarios).
- Ahorro mensual posible, tiene propiedades, posee carro, posee electrodomésticos (cuáles).

B. ASPIRACIONES Y NECESIDADES DE LA POBLACION

- Qué espera de la organización
- Dónde cree que es el mejor sitio para que esté ubicado el terreno a adquirir
- Cuál es el tamaño mínimo que debe tener el lote individual
- Opiniones sobre las formas de propiedad colectiva
- Cuáles son las posibilidades económicas para la adquisición del lote para la urbanización. Formas de financiamiento.
- Cómo cree que se lo debe adquirir (compra, donación, permuta, expropiación, otras modalidades que sugiera)
- Qué tipo de infraestructura deben tener las tierras a adquirir: agua potable, energía eléctrica, alcantarillado. De cuál de ellas puede prescindir, cuál es indispensable.
- Qué tipo de equipamiento espera que tenga el futuro asentamiento en el que Ud. va a vivir: educativo (jardín de infantes, escuela primaria, escuela secundaria), de salud (puesto de salud, subcentro de salud, centro de salud, clínica, boticas, otros), de recreación (espacios verdes, canchas para deportes, juegos infantiles, parques, otros), de comercio y abastecimientos (tiendas de víveres, supermercados, otros tipos de tiendas, ferretería, zapatería, otros), de administración (correos, recolección de basura, central de teléfonos, otros).
- Qué características físicas debe presentar el terreno en cuanto a: su topografía (plano, pendiente), altitud (bajos o altos), clima (temperatura, asoleamiento, lluvias, vientos, humedad), contaminación (factores o focos de posible contaminación), erosión (eólica, hídrica, por la acción del hombre), vegetación: (tipo, variedades, etc.), imagen urbana (vistas, aspectos naturales relevantes).
- Qué nivel de accesibilidad debe tener la tierra donde vamos a vivir en cuanto a: vías que debe tener (calidad y tipo), sistema de transporte (número de unidades, frecuencia, horarios, etc.).
- La vivienda que Ud. espera de qué tamaño es (en Mts.²), cuántas piezas debe tener (cuáles), qué tipo de instalaciones y servicios debe ofrecer, con qué materiales se ha de construir, cómo espera financiarla. Qué opina sobre la vivienda en propiedad horizontal y en condominio.

- Qué actividades espera desarrollar tanto en el asentamiento en general como en la vivienda en particular.
- Quiénes cree que deben intervenir en la planificación del asentamiento y cómo han de participar.
- Qué papel piensa que debe cumplir la organización en todos los aspectos anteriormente mencionados.
- Cuál es el papel que deben tener los pobladores en todos los aspectos antes mencionados.

PAUTA PARA LA SISTEMATIZACION DE INFORMACION SOBRE LAS TIERRAS A SELECCIONAR

- Gráfico de ubicación en la ciudad, linderos (propietarios).
- Relación con el entorno inmediato y con la ciudad.
- Superficie total superficie utilizable para residencias.
- Unidades habitacionales que caben en él en función al tipo (unifamiliar, bifamiliar, en altura) y densidad habitacional deseada.
- Posibilidades que da para la planificación de los lotes y de la urbanización en su conjunto.
- Accesos existentes al terreno en términos de vías (cantidad y calidad de las mismas), relación con la trama vial de la ciudad, posibilidad de adecuar nuevas vías a la topografía del terreno.
- Transporte existente y/o posible, calidad del servicio, frecuencia, horarios, calidad del servicio.
- Equipamiento posible de utilizar (que exista en las zonas colindantes con el terreno) y el necesario de implementar. Facilidades y/o dificultades que presenta el terreno para la realización del equipamiento: salud, educación, recreación, comercio y abastecimiento, administración.
- Infraestructura existente y/o posible de implementar en el terreno, facilidades y/o dificultades que presenta el terreno para la realización de la infraestructura, implementación con o sin costos extraordinarios: agua potable (sistema de dotación, abastecimiento, distribución, conexiones domiciliarias y públicas, reserva y almacenamiento), alcantarillado (recolección y conducción de aguas negras, aguas lluvias, canalización, sumideros, etc.), energía eléctrica (tendido, acometidas, luminarias públicas, instalaciones domiciliarias), comunicaciones (correo, teléfono, télex).
- Condiciones medio ambientales que presenta el terreno: topografía (pendiente), altitud (m.s.n.m.), clima (temperatura, asoleamiento, lluvias, vientos, humedad), hidrografía (aguas superficiales y subterráneas), composición y estructura del suelo (tipo de suelos, resistencias, compatibilidad usos urbanos), contaminación (focos de contaminación en el agua, el aire o la tierra), erosión (eólica, hídrica, por la acción del hombre), vegetación (existente, inexistente), Imagen urbana (vistas, aspectos naturales relevantes).
- Condiciones legales de su tenencia, propietario (s) (privado - estatal), afectaciones que pesan sobre él por herencias, patrimonio familiar, etc., afectaciones municipales por plan regulador, plan vial, normas y ordenanzas que lo definen, otras afectaciones (IERAC, etc.)
- Costo total del terreno, precio por metro cuadrado, relación entre precio comercial y catastral, facilidades económicas para adquirirlo, sistema de financiamiento más accesible.

2. FAUTA PARA PREPARAR EL PROGRAMA

LÍNEAMIENTOS GENERALES: <ul style="list-style-type: none"> - OBJETIVOS - CRITERIOS - PROPOSITOS POLITICA DE LA ORGANIZACION.	◊	CRITERIOS
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	-----------

NECESIDADES Y ASPIRACIONES DE LA POBLACION	◊	CRITERIOS
--------------------------------------------	---	-----------

REQUERIMIENTOS: <ul style="list-style-type: none"> - FINANCIEROS - JURIDICO LEGALES - FISICO AMBIENTALES Y DE LOCALIZACION 	◊	CRITERIOS
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	-----------

DIMENSIONAMIENTO SEGUN COMPONENTE DE USO DEL SUELO	◊	CRITERIOS
----------------------------------------------------	---	-----------

<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> - EDUCACION - SALUD - SOCIO CULTURAL EQUIPAMIENTO: <ul style="list-style-type: none"> - RECREACION - ABASTECIMIENTO - ADMINISTRACION - SERVICIOS - PRODUCCION </td> <td style="width: 20%; text-align: center; vertical-align: middle;"> DISCUTIR LOS ESTANDARES Y NORMAS </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> - EDUCACION - SALUD - SOCIO CULTURAL EQUIPAMIENTO: <ul style="list-style-type: none"> - RECREACION - ABASTECIMIENTO - ADMINISTRACION - SERVICIOS - PRODUCCION 	DISCUTIR LOS ESTANDARES Y NORMAS		<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">AREA</td> <td style="width: 50%;">%</td> </tr> <tr> <td style="height: 40px;"></td> <td></td> </tr> </table>	AREA	%		
<ul style="list-style-type: none"> - EDUCACION - SALUD - SOCIO CULTURAL EQUIPAMIENTO: <ul style="list-style-type: none"> - RECREACION - ABASTECIMIENTO - ADMINISTRACION - SERVICIOS - PRODUCCION 	DISCUTIR LOS ESTANDARES Y NORMAS							
AREA	%							
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%; padding: 5px;"> INFRAESTRUCTURA: <ul style="list-style-type: none"> - Agua Potable - Ener. Eléct. - Alcant. y Comu. </td> <td style="width: 20%; text-align: center; vertical-align: middle;">"</td> </tr> </table>	INFRAESTRUCTURA: <ul style="list-style-type: none"> - Agua Potable - Ener. Eléct. - Alcant. y Comu. 	"		<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">AREA</td> <td style="width: 50%;">%</td> </tr> <tr> <td style="height: 40px;"></td> <td></td> </tr> </table>	AREA	%		
INFRAESTRUCTURA: <ul style="list-style-type: none"> - Agua Potable - Ener. Eléct. - Alcant. y Comu. 	"							
AREA	%							
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%; padding: 5px;"> VIVIENDA: TIPOS TAMAÑO DENSIDAD </td> <td style="width: 20%; text-align: center; vertical-align: middle;">"</td> </tr> </table>	VIVIENDA: TIPOS TAMAÑO DENSIDAD	"		<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">AREA</td> <td style="width: 50%;">%</td> </tr> <tr> <td style="height: 40px;"></td> <td></td> </tr> </table>	AREA	%		
VIVIENDA: TIPOS TAMAÑO DENSIDAD	"							
AREA	%							
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%; padding: 5px;"> CIRCULACION Y TRANSPORTE: <ul style="list-style-type: none"> - Transporte - Vías - Estacionamientos - Otros </td> <td style="width: 20%; text-align: center; vertical-align: middle;">"</td> </tr> </table>	CIRCULACION Y TRANSPORTE: <ul style="list-style-type: none"> - Transporte - Vías - Estacionamientos - Otros 	"		<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">AREA</td> <td style="width: 50%;">%</td> </tr> <tr> <td style="height: 40px;"></td> <td></td> </tr> </table>	AREA	%		
CIRCULACION Y TRANSPORTE: <ul style="list-style-type: none"> - Transporte - Vías - Estacionamientos - Otros 	"							
AREA	%							
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%; padding: 5px;"> REQUERIMIENTOS GLOBALES </td> <td style="width: 20%; text-align: center; vertical-align: middle;">"</td> </tr> </table>	REQUERIMIENTOS GLOBALES	"		<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">AREA TOT.</td> <td style="width: 50%;">100%</td> </tr> <tr> <td style="height: 40px;"></td> <td></td> </tr> </table>	AREA TOT.	100%		
REQUERIMIENTOS GLOBALES	"							
AREA TOT.	100%							

BASES O TERMINOS DE REFERENCIA PARA LA SELECCION DEL TERRENO

3. EJEMPLO:

RESUMEN: TERMINOS DE REFERENCIA COOPERATIVA DE VIVIENDA LUCHA DE LOS POBRES

EQUIPAMIENTO	TIPO COMPONENTES	FRECUENCIA DE USO %	POBLACION A SERVIR AÑO 1984-1990	NORMAS OPTIMAS ADOPTADAS					PROPUESTA DE DISEÑO						POBLACION AÑO 2000		CONSIDERACIONES GENERALES							
				AREAS m ²			RADIOS DE ACCION m	CRITERIOS DE DISEÑO	Nº DE UNIDADES	AREA DE DISEÑO m ²	Nº DE FAMILIAS	ESCALA DE EQUIPAMIENTO						POBLACION A SERVIR	INCREMENTO DE AREAS m ²					
				CONSTRUIDA		TRIBUTARIA						TOTAL	SECTOR OCCIDENTAL		SECTOR ORIENTAL									
				AUNITARIA	A TOTAL	AUNITARIA	A TOTAL		Manzan	Super Manz	Sector	Manzan	Super Manz	Sector										
EDUCACION	PRE - PRIMARIA (3 a 6 años)	10.41	1 881	3m ² /niño	5.643	1,20m ² /niño	2257.20	7900.20	300	-Relación peatonal con la vivienda. -Aislado o protegido del tránsito vehicular. -Ubicación sobre terrenos con pendiente suave. -Funcionará en una sola jornada. -Tendrá relación directa y coorginará espacios con la guardería infantil.	9	877	c/500	x							2327	3441 (43,56%)	-Se incrementará el área en los espacios ya definidos, pudiendo hacerlo en altura o a base de crecimiento modular.	
	PRIMARIA (6 a 12 años)	16.17	2922	3m ² /niño	8768.50	4m ² /niño	11691.36	20459.88	800	-Relación con vivienda, parques deportivos, centros culturales. -Acceso vehicular y peatonal. -Localización en espacios semiabiertos y protegidos del tránsito vehicular. -Ubicación sobre terrenos con pendientes del 5 al 10%. -Funcionará en dos jornadas. -Contará con 29 aulas - 50 al./aula	1	2357 7672	c/875 c/2625		x							3615 fam.	4456.16 (43,56%) (7 aulas)	-Cada núcleo tendrá su espacio para la sección primaria, pudiendo incrementarse cada uno de ellos, a criterio de los técnicos asesores.
	SECUNDARIA (12 a 18 años)	11.52	2082	8m ² /alumno	16658.56	4m ² /al.	8329.28	24987.84	1200	-Relación con la vivienda, parques deportivos y centro cultural. -Acceso vehicular y peatonal. -Localización en espacios semiabiertos, protegidos del tránsito vehicular. -Funcionará con jornada matutina y vespertina. -Espacio compartido con la sección primaria. -Capacidad: 40 alumnos aula.	1	1440	c/875									2575	2509.05 (4 aulas) (43,56%)	-El incremento podrá darse en altura.
SALUD	CENTRO DE SALUD HOSPITAL	100	18075	40m ² /cama	1000	40m ² /cama	1000	2000	800	-Localización en terreno abierto, protegido de ruidos y contaminación. -Fácil acceso vehicular y peatonal. -Contará con servicios de infraestructura: agua, luz, alcantarillado y teléfono.	1	2000	3500		x							22360 hab.	871.20	-El incremento en el área construida se salvará construyendo en altura (2 - 3 pisos).
	SUBCENTRO DE SALUD	25	4518					100	380	-Prestará servicios de atención médica, odontológica.	2	200	37 fam.									5590 hab.		-Este subcentro, podrá incluirse dentro del área de los establecimientos de educación.
	PROMOTOR DE SALUD		500						60	-Brindará atención semanal, en asuntos de medicina preventiva, nutrición e higiene. -Utilizará el espacio, destinado a la administración del núcleo a nivel de manzana.	35		c/100	x										

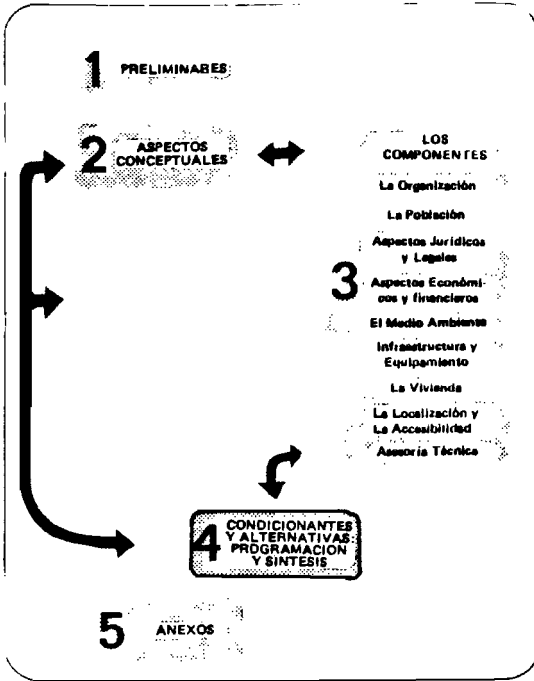
(sigue PROGRAMA)

RECREACION	PARQUES INFANTILES	5	904	5m ² /niño	4520	1		4520	150	- Acceso fácil y cercano a las viviendas. - Espacios alejados y/o protegidos del tránsito vehicular. - Equipamiento: juegos infantiles	30	150	c/100	x					1118 hab.	1072	-
	PARQUES ESCOLARES	16.17	2923	5m ² /niño	14615			14615	800	- Espacios alejados y/o protegidos del tránsito vehicular. - De preferencia contará con accesos peatonales. - Se ubicará junto a la escuela primaria. - Contará con canchas deportivas y áreas de descanso. - Se integrará al parque deportivo.	1	14615			x				3615 fam.	6366	- Este espacio se hallará adjunto al parque urbano y a las zonas de expansión, que posibilitarán su crecimiento.
	INDOOR - FUTBOL BASQUETBOL VOLEY	20	3615		2025 234 162			2025 234 162	250	- Los accesos serán peatonales y vehiculares. - Se ubicará en los espacios comunales de cada supermanzana.	9	2025 234 162	c/500	x			x				
	ESPACIO POLIDORTIVO	100	18075		4890			4890	800	- Será escenario deportivo para eventos de mayor trascendencia.	1	4890	Toda la poblac.			x			22360 hab.	2445 (50%)	- Se habilitarán las áreas de reserva para su futuro crecimiento.
CULTURA	SALA COMUNAL O DE USO MULTIPLE	100	18075 (4061 famil.)	1.5m ² /viv	6091.50	1m ² /viv	4061	6091.5	1000	- Se ubicará en el espacio comunal central. - Tendrá jerarquía y se relacionará con todos los espacios de la estructura del barrio. - Su área será compartida por las oficinas de administración. - Dentro del área tributaria estarán los parques aderos y se delimitará una plaza cívica.	1	6091	Toda la poblac.			x			22360 hab.	4264.62	- Este incremento se podrá absorber por medio de la regulación del uso del espacio, de no ser así se recurrirá a la edificación en altura, especialmente para las oficinas.
	GUARDERIA	3	3615 famil.	3m ² /fam.	10845			10845	300	- Se unificarán con la sección preprimaria. - Tendrá relación directa con la vivienda, por medio de accesos peatonales. - Se localizarán en los espacios comunales a nivel de supermanzana. - Espacios protegidos del tráfico vehicular y áreas de peligro.	9	1205	c/500		x			x	4472 fam.	2571	- Los espacios crecerán en una altura máxima de dos pisos.
COMERCIO	MERCADO	100	18075	1m ² /hab.	18075			18075	1500	- Se localizará en el núcleo comunal central. - Se relacionará a lo interno y a lo externo, con vías peatonales y vehiculares. - Tendrá zonas de abastecimiento y descarga de productos. - Su área será compartida por un local de ENPROVII.	1	18075	3615 fam.			x			4472 fam.	4285	- De ser necesario se creará un espacio para mercado en el otro sector (Oriental), de lo contrario se ampliará el área del propuesto.
	COMERCIO INTERMEDIO	diaria y/o semanal	2500	0.2m ² /hab	500			500	200	- Se localizarán en los espacios comunales de la supermanzana. - Prestarán servicios de farmacia, panadería, zapatería, ferretería, etc.	9	401.7	c/500		x			x	22360 hab.	857	- Se dotará estos espacios a medida que las supermanzanas se vayan delimitando.
	COMERCIO MENOR	diaria	500	0.1m ² /hab	50			50	60	- Se expendirá artículos de primera necesidad. - Relación con las viviendas por medio de acceso peatonal.	30	60	c/100	x			x		22360 hab.	428	- Conforme las necesidades se dotará de comercios menores a cada unidad de manzana.
CULTO	IGLESIA	semanal 10-20%	1807,5	1m ² /asist	1807	0.5m ² /asistente	903.5	2711	800	- Se relacionará con espacios de uso público. - Se ubicará en el núcleo central comunal. - Su acceso será vehicular y peatonal. - Contará con estacionamientos. - Ofrecerá cuatro servicios (sábado y domingo).	1	1807	Toda la poblac.			x			22360 hab.	428	- Se podrá mantener el área propuesta para el culto, adaptando únicamente los horarios de servicio al incremento de la población.

(sigue PROGRAMA)

SERVICIOS	RETEN POLICIAL	ocasional	18075	0.01m ² /habitante	180		180	1000	-Ubicación en el núcleo central comunal -Se localizará cercano a las vías vehiculares principales, para asegurar rapidez en la movilización. -Respalda la organización interna de la cooperativa.	1	180	3615		x				4472 fam.	42	-Prácticamente se mantendrá la misma área.	
	LAVANDERIAS	diaria	3615 famil.	2,24m ² /familia	8097		8097	60	-Las baterías de lavado de ropa serán usadas una vez a la semana por cada familia. -Número de unidades: 14.	14	31,36	c/100	x		x			857 fam.	1919,7	-Se incrementará el número de unidades de lavado de ropa, de acuerdo al número de familias/manzana.	
	CORRALES	diaria	1467 fam.	5m ² /fam.	7235		7235	60	-Este espacio a la vez que tendrá dominio comunal, se subdividirá en espacios de dominio privado.	35	209,57	c/100	x		x			539 fam.	2695		
	TERMINAL DE BUS	según frecuencia de ser :c.	18075				160	Sectorial	-Cada sector(oriental y occidental), tendrá un terminal de buses.												
	PARADA DE BUS-								-Se ubicarán a lo largo del recorrido de transporte público (cada 200 metros), sin interferir con el tráfico vehicular. -Su longitud será de 20 metros como mínimo.	2	80	Todos los usuarios		x		x		22360 hab.	70		
VIALIDAD	VIA SECUNDARIA	diaria 100		15% del área total del terreno.	180000		180000		-Se recomienda un ancho de 12 m., aceras de 1,50 m., pendiente de 1%. -La longitud dependerá del trazado de la vía. -Materiales: se aconseja usar los de mayor duración, menor costo y fácil mantenimiento. -Se respetarán las normas existentes para el diseño vial (radios de giro, resantes, peraltas, alineamientos horizontal y vertical, etc)									43,56%	-Se incrementará el número y dirección de vías, de acuerdo a las requerimientos de expansión de la Cooperativa. Además se respetarán las condiciones de diseño para cada tipo de vía, tanto en dimensiones como en el uso de materiales.		
	VIA TERCARIA	diaria 100							-Se recomienda un ancho de 9 m., aceras de 1,50 m. -Su longitud variará en relación a la distancia existente entre la vía secundaria y la su permanencia. -Darán acceso a los parqueaderos comunales, y su diseño dependerá de la topografía.												
	VIA PEATONAL	diaria 100							-Se recomienda un ancho de 6 m.. -Materiales: asegurarán el paso seguro de los peatones. -Deberán estar libres de obstáculos (escaleras y rampas demasiado pronunciadas). -Ocasionalmente permitirán el paso de vehículos (mudanzas, servicios de emergencias, etc). -Su longitud no será mayor a los 60 metros.												

(sigue PROGRAMA)



SELECCION DE ALTERNATIVAS

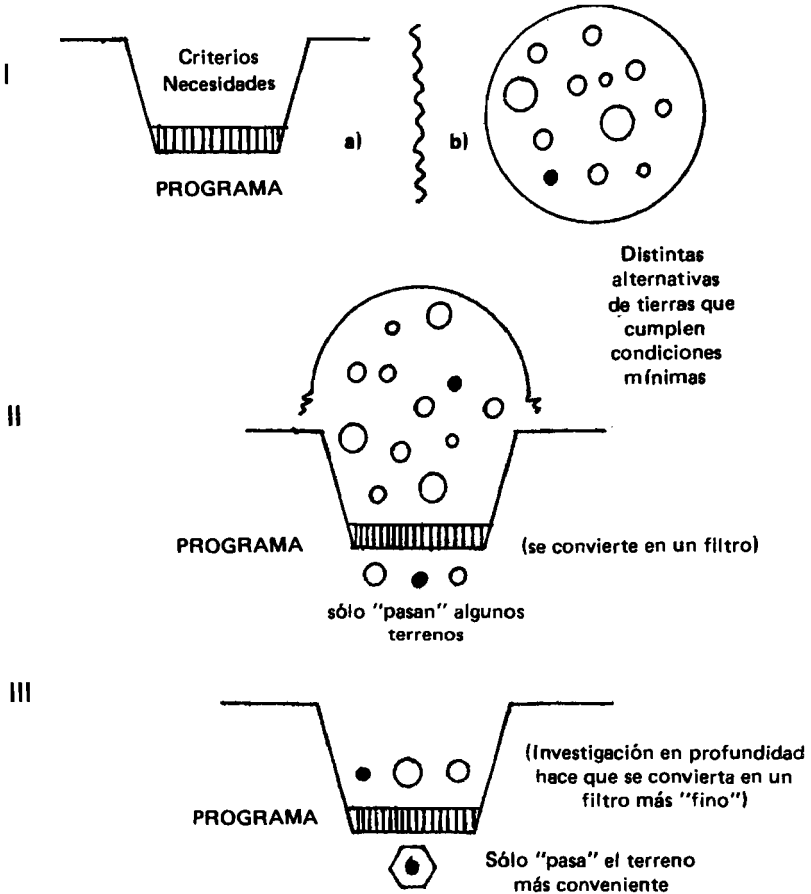
4.3.

La selección de alternativas entre diversos terrenos, es decir escoger lo más conveniente entre diversas opciones, constituye la decisión más delicada que ha de tomar la organización en relación con la cuestión del hábitat. Ello presupone enormes responsabilidades por parte de quienes han de asumir la decisión final por cuanto se involucra a grupos humanos que, finalmente, van a habitar en un determinado sitio.

Por estas consideraciones, la selección de **la alternativa** de entre varias posibilidades debe ser el resultado de un proceso altamente meditado caracterizado por una amplia participación de pobladores, dirigentes y asesores técnicos.

De un modo esquemático, este proceso se expresa en una secuencia como la siguiente:

Secuencia de un proceso de selección de alternativas:



Este esquema, obviamente es una simplificación del procedimiento; lo importante es considerar el doble proceso de definir por un lado el Programa y, por otro lado, escoger diversos terrenos que potencialmente ofrecen condiciones óptimas para satisfacer las necesidades; en ese proceso la subjetividad o emotividad deben desterrarse, en cambio ha de primar la **objetividad**.



Lo tenemos!!!
Lo tenemos!!!
.....
.....



Foto: CIUDAD

1 PRELIMINARES

2 ASPECTOS
CONCEPTUALES



**LOS
COMPONENTES**

La Organización

La Población

Aspectos Jurídicos
y Legales

3 Aspectos Económi-
cos y financieros

El Medio Ambiente

Infraestructura y
Equipamiento

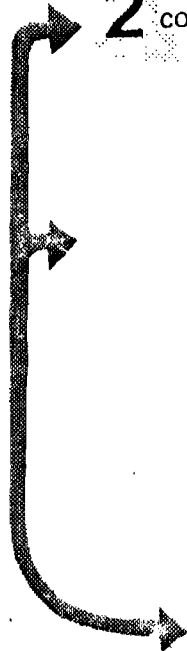
La Vivienda

La Localización y
La Accesibilidad

Asesoría Técnica



4 CONDICIONANTES
Y ALTERNATIVAS:
PROGRAMACION
Y SINTESIS



5 ANEXOS

ANEXOS

5

PROPOSITOS: El propósito de la Sección Anexos es el de brindar una serie de información adicional para ilustrar y permitir una mejor aplicación de los criterios expuestos en la Guía; básicamente se trata de incorporar documentación de aplicación práctica.

CONTENIDO: 5.1 Índice
5.2 Bibliografía
5.3 Formularios y guía de trámites
5.4 Ayudas Instrumentales e información

	Pág.
I BIBLIOGRAFIA	251
II LISTA DE FORMULARIOS Y GUIAS DE TRAMITES	267
1. Anteproyecto urbanístico	268
2. Solicitud de servicio a EMAP	271
3. Documentación necesaria para la elaboración de planos del proyecto	273
4. IESS, presupuesto de construcción	277
5. IESS, cuadro de etapas de la construcción	283
6. Certificado de línea de fábrica	285
7. Permiso para construir el cerramiento	287
8. Certificado de no adeudar al Ilustre Municipio de Quito	289
9. Solicitud de varios trabajos	291
10. Encuesta de edificaciones (1984) INEC	293
11. Revisión de planos para edificación	295
12. Formulario F-P-2. Cálculo estructural	297
13. Formulario F-C Permiso provisional de construcción	299
14. Solicitud de certificado de línea de fábrica	301
15. Solicitud de informe de área metropolitana de Quito	303
16. Certificado de terminación de construcción.	305

III AYUDAS INSTRUMENTALES E INFORMACION

307

1. Documentación necesaria para el trámite de urbanización en la zona urbana y de expansión de Quito y de los distritos metropolitanos	308
2. Para aprobación del anteproyecto (urbanizaciones)	308
3. Para obtener informes preliminares de EMAP, EMA, EEQ.	309
4. Documentación necesaria para aprobación del Plan Masa	310
5. Documentación necesaria para calificación del uso del suelo, divisiones o particiones de la propiedad	310
6. Para aprobación del proyecto definitivo (urbanizaciones)	311
7. Aprobación de planos arquitectónicos	312
8. Documentación necesaria para la elaboración de planos del proyecto	312
9. Designaciones y dimensiones de todos los planos y documentos	313
10. Contenido mínimo de los proyectos	314
11. Cuadro de Títulos	315
12. Plazo de aprobación de planos	316
13. Planos rechazados	317
14. Impuestos y Garantías	317
15. Modificación en planos aprobados antes de la construcción	317
16. Modificación en planos aprobados durante la construcción	317
17. Permiso de construcción	317
17.1 Requisitos para trámites de permiso de construcción	318
17.2 Permisos de varios trabajos	318
17.3 Obras que no requieren de permiso de construcción	318

17.4 Plazo de expedición de permiso de construcción	319
17.5 Límite de validez de los permisos	319
17.6 Alcance legal de planos y permisos	319
17.7 Revocatoria de la aprobación de planos y permisos de construcción	319
18. Inspecciones de las obras	320
19. Inspecciones parciales	320
20. Inspección final	320
21. Permiso de habitabilidad	320
22. Incumplimiento de órdenes	321
22.1 Suspensión o clausura de obras en ejecución	321
23. Clausura de obras terminadas	321
23.1 Forma de aplicación de las sanciones	322
24. Reglamento para la presentación de proyecto de alcantarillado y agua potable	322
25. Instalaciones de redes telefónicas	323
26. Aprobación del proyecto por el cuerpo de bomberos	325
26.1 Tramitación para el visto bueno del cuerpo de bomberos	325
26.2 Tiempo de tramitación del visto bueno	325
27. Incumplimiento de normas de protección contra incendios	325
28. Inspecciones	325
29. Cómo se tramita un préstamo hipotecario en el IESS	326
30. De las Cooperativas	327
30.1 Requisitos necesarios en las cooperativas de vivienda para efectuar el sorteo de lotes.	328
30.2 Requisitos que deben presentarse en la DNC para la adjudicación de terrenos a título individual a los socios de cooperativas de vivienda	328
31. Formas jurídicas de la organización popular	330
31.1 La Cooperativa de vivienda	330

31.2	Los Comités barriales	332
31.3	Asociaciones de trabajadores	334
32.	Las Cooperativas de vivienda en la legislación ecuatoriana	335
33.	Modelo de oficio al Ministro de Bienestar Social para solicitar aprobación de estatutos y personería jurídica de la Cooperativa	342
34.	Modelo de Acta constitutiva de una cooperativa de vivienda	346
35.	Modelo de Acta del Consejo de Administración en la que se designa Presidente, Secretario y Gerente	347
36.	Modelo de Convocatoria a Asamblea general de la Cooperativa	349
37.	Modelo de Acta de Asamblea general de la Cooperativa en la que se elige la primera directiva	350
38.	Modelo de oficio al Director Nacional de Cooperativas comunicando la elección de nuevas autoridades	352
39.	Trámites y requisitos para el Registro de Cambios de dominio de bienes inmuebles	355
40.	Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal	357
41.	Instituciones que otorgan crédito para vivienda	366
42.	Principios constitucionales respecto a la tierra y a la vivienda en el Ecuador	371
43.	Aspectos relativos a la expropiación de terrenos	372
44.	Documentos necesarios para el traspaso de dominio	378
45.	Documentos necesarios para informe de Area Metropolitana para traspaso de propiedad.	378

BIBLIOGRAFIA

5.2

- AGUILAR, Rodrigo y otros, "Metodología Didáctica del Diseño Arquitectónico", Tesis de Grado FAU, UCE, Quito 1976.
- ALAHUA, "Manual para orientar el mejoramiento del hábitat en comunidades de bajos ingresos", Quito, ALAHUA, 1982.
- ALAHUA, "Proyecto de desarrollo integral urbano. Tipitapa-Nicaragua", Quito, ALAHUA, documento, 1980.
- ALAHUA, "Proyecto modelo alternativo de hábitat para el nuevo asentamiento poblacional en la Hda. San José Conocoto", Quito, ALAHUA, reporte, 1982.
- ALVARADO, Luis, "Notas sobre las perspectivas teóricas en el análisis de las luchas reivindicativas urbanas", en: "Los Movimientos Populares Urbanos", Cuadernos Ciudad y Sociedad No. 3. Ed. CIUDAD, Quito 1982.
- ARQUITECTURA AUTOGOBIERNO. *Revista de Material Didáctico*, Ene-Junio 1978 No. 9; Julio 1979 No. 10; Agosto 1980 No. 11, Escuela Nacional de Arquitectura Autogobierno UNAM, México D.F.
- ARQUITECTES H-K, Falkensteins Ings. (Service de Volontaires Allemands), "Construction Economique", Jounde, documento, Oct. 1973.

- BANCO CENTRAL DEL ECUADOR. "Desarrollo del Ecuador, Perspectivas", Ed. Dpto. de Relaciones Públicas Bco. Central, Quito 1982.
- "Problemas Económicos Ecuatorianos", Documento No. 004, Ed. Dpto. de Relaciones Públicas Bco. Central, Quito 1982.
- BAROSS, Paul, MARTINEZ, Edgardo, "Organización social y toma de decisiones en el acondicionamiento de asentamientos de vivienda popular". 1a. parte, Rotterdam, s/e, 1977.
- BAUD, G., Tecnología de la construcción, Barcelona, Ed. Blume, 1970.
- BAZANT, Jan, Manual de criterios de diseño urbano, México, Ed. Trillas, 1983.
- BERTRAND, Michel Jean, *Architecture de L'habitat urbain. La maison, le quartier, la ville*, París, Dunod, 1980.
- BORISOV, ZHAMIN, MAKAROVA, *Diccionario de Economía Política*, Ed. Pueblos Unidos, Uruguay, s/a.
- BORJA, Jordi, *Movimientos Sociales Urbanos*, Ed. SIAP, Planctos, Buenos Aires 1975.
- BOWEN, Arthur, "Strategies for low-cost and self help housing", Florida, reporte, s/r.
- BRAVO, Gonzalo, "Movimientos sociales urbanos en Quito: El Comité del Pueblo", Tesis de Maestría-FLACSO, Quito, 1980.
- CANDEI, Francisco, *Barrio*, Ed. Plaza y Janés, España.
- CARCELEN, Mélida, "Algunas consideraciones sobre Arquitectura Escolar", en: Rev. Trama, núm. 3, Ediciones Trama, Quito, 1974.
- CARRION, Diego, "El Proceso de transformaciones en la organización espacial de Quito en la Década del 70. Intento de interpretación", Ponencia para la III reunión del Grupo Latinoamericano de Investigación Urbana, (México), Inédito, Quito 1981.

- CARRION, Diego, "La cuestión de la vivienda popular en Quito. Algunas reflexiones", Quito, Ponencia para la reunión de trabajo sobre "La urbanización en los países en desarrollo" (Brasil), inédito, 1982.
- CARRION, Diego y otros, "La renta del suelo y la segregación urbana en Quito". CAE, Quito, 1979.
- CARRION, Diego, VILLAVICENCIO, Gaitán, "Acciones de los sectores populares frente al problema de la tierra urbana y reacciones de las fuerzas sociopolíticas afectadas: el caso de Guayaquil y Quito", **Documento-Seminario HABQUI**, No. 30, Quito, Centro de Investigaciones CIUDAD, 1981.
- CARRION, Fernando, "¿Existen los barrios periféricos en Quito?", en **Rev. TRAMA** No. 24-25, Ed. Trama, Quito 1982.
- CARRION, Fernando, "La renovación urbana en Quito", CAE, Quito 1982.
- CASTELLS, Manuel, **La cuestión urbana**, Ed. Siglo XXI, México 1972.
- CAVEIS-SELA, Boletín No. 1-2-3, Rev. periódica, Ed. Comité de Acción sobre Vivienda y Edificaciones de Interés Social, Quito, s/f.
- CEDEP, "Evaluación del salario mínimo vital y real del poder adquisitivo del sucre", Documento CEDEP, Inédito, Quito 1982.
- CEJUDO, Alberto, **Materiales y procedimientos de construcción**, Tomo 1, Esc. Mexicana de Arquitectura, Universidad La Salle, México, Ed. Diana, 1971.
- CENAPROV, "Manifiesto de Colombia", sobre Urbanismo y Arquitectura en los barrios de nuevo tipo en: Primer Encuentro de Comisiones de Diseño CENAPROV, Ed. Colombia 1981.
- CEPAL, "Selección de tecnologías apropiadas para los asentamientos humanos: una guía metodológica", CEPAL, documento, 1981.

- CEVEUR, (Centro Experimental de Vivienda y Urbanismo), "Juegos Infantiles para los niños de Nicaragua", Cuaderno No. 2, México 1980.
- CEVEUR, (Centro Experimental de Vivienda y Urbanismo), "Cartilla de discusión. Vivienda rural para Nicaragua", Cuaderno No. 3. México, 1981.
- CIUDAD, "Estudios Preliminares y Términos de Referencia, Programa de Vivienda Cooperativa AITAP, El Puyo", Quito, 1981.
- CIUDAD, "Términos de referencia. Programa habitacional Tiricucho, (Coop. de Vivienda Mariscal Sucre), Quito, inédito, 1982.
- CITA-DGTA, "Manual de Tecnología apropiada y autoconstrucción", Managua, Centro de Investigación de Tecnología Apropiada-DGTA, Documento, 1982.
- COLECTIVO DE PROFESORES DE ARQUITECTURA, Universidad de la Habana, "Arquitectura y tercer mundo", Ed. LACAV, FAU, UCE, Quito 1975.
- CONADE, "Jerarquía de Centros Poblados: rangos propuestos para 1980-1984", (Versión preliminar), Quito, 1979.
- CONADE, "Normas de Equipamiento de los Centros Urbanos del Ecuador a Mediano Plazo 1980-84", (Versión preliminar), 1980.
- CONADE, "Normas de Equipamiento Urbano", Segunda Edición, Quito, 1980.
- CONADE, "Términos de Referencia: Planes de Desarrollo Urbano y Catastro", Tres tomos, Quito, 1980.
- CONADE / PNUD, "El Sistema de Acción Regional, Documento para Discusión", Proyecto ECU/78/021, Quito, 1981.
- CONADE, Sistema nacional de proyectos; Quito, JUNAPLA, s/f.

- CONADE-CAF-ILDIS, "Seminario Regional sobre Normas Mínimas de Urbanización. Guía socio espacial", Ed. CONADE, 1981.
- CONADE-ILDIS-CAF, "Guía de planificación socio-espacial", Quito, CONADE, 1982.
- CONSEJO MUNICIPAL DE QUITO, Ordenanzas para urbanizaciones, Ed. Municipio de Quito, 1968.
- CONSULTECNICOS LTDA., "Estudio de Normas Mínimas de Urbanización, Servicios Públicos y comunitarios", I Parte, Normas físicas y aspectos generales. Informe básico, Bogotá, Colombia, 1971.
- CORAGGIO, José Luis, "Bases teóricas de la planificación regional en América Latina (Un enfoque crítico)", versión preliminar, Bogotá 1979. Cap. III.
- "Sobre la espacialidad social y la concepción de región", Mimeo, México 1979. Cap. VI.
- "Posibilidades de una planificación territorial para la transición en América Latina", Versión preliminar, ponencia presentada en el XIII Congreso de SIAP, 1980.
- CREA/JUNAPLA, "Áreas Básicas de Planificación, Enfoque para un Análisis Espacial Desagregado", Cuenca y Quito, 1977.
- CREA, "Memoria, Primer Encuentro Nacional de Planificación Regional y Desarrollo", Cuenca, 1981.
- CHAVES, Fernando, "Medio ambiente, hábitat y asentamientos humanos", documento No. 2 Seminario Medio Ambiente, Edificación y Energía, Ed. CAE, Quito 1982.
- CHAVES, Fernando, "Mecanismos alternativos para el Desarrollo y Promoción del Hábitat Popular Urbano", en Serie Cuadernos CIUDAD Y SOCIEDAD, No. 4, Ed. CIUDAD, Quito, 1982.

- CHAVES, Fernando, "Organización popular y mejoramiento del hábitat. Posición ALAHUA", en Cuadernos de Dinámica Habitacional 2/1982, COPEVI, México, 1982.
- DE SUTTER, Patrick, "Hagamos nuestra casa. Manual para la construcción de viviendas populares con adobe y tapial", s/r.
- DEILMANN, Harold, Conjuntos residenciales en zonas centrales, suburbanas y periféricas, Barcelona, Ed. Gustavo Gili, 1977.
- DIAZ, Carmen-et.al., "Guía para orientar propuestas alternativas de organización y uso del espacio en barrios populares", Tesis de Grado FAU-Universidad Central, Quito, 1983.
- DI PAULA, Jorge, "Estrategias habitacionales de un barrio popular de Quito: algunos planteamientos alternativos", Documento No. 20. Seminario HABQUI, Ed. CIUDAD, Quito 1981.
- ESTRADA, Raúl, "La práctica de la coordinación modular en la construcción", Quito, INEN, s/r, documento.
- ESTRADA, Raúl, "Un sistema general de inspección de la construcción", Quito, INEN, documento, 1976.
- FACULTAD DE ARQUITECTURA (DEPTO. DE TECNICA) UNIVERSIDAD DE PANAMA, "La calidad física de la vivienda de interés social", Panamá, documento, 1977.
- FARRELL, Gilda, Mercado de trabajo urbano y movimiento sindical, Quito, IIE-PUCE-ILDIS, 1982.
- FERREIRA DOS SANTOS, Carlos Nelson, Movimientos Urbanos no Río de Janeiro. Ed. Zahar, Brasil 1981.
- FOLIN, Mario, La ciudad del Capital y otros escritos, Ed. G. Gili, Barcelona 1980.
- FONSECA, Abraham, VACA, Manuel, "El problema de la vivienda en Quito. El caso de los barrios populares (1970-1980)", Tesis de Grado de Economía, Fac. de Ciencias Económicas-Universidad Central, Quito, 1981.

- FOVISSSTE, **El módulo social de vivienda**, Mexico, FOVISSSTE-Fondo de vivienda ISSSTE, 1976.
- FRANCO, Eduardo, **Notas sobre el desarrollo urbano y vivienda**, Quito, FAU, 1981.
- FRIEDMAN, Jona, “L’habitat c’est L’ affaire de tous mais particulièrement la votre”, Unesco, París, documento, mars 1977.
- FUNDACION DE LAS NACIONES UNIDAS PARA EL HABITAT Y LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS (FNUHAH/CONF 2/23), “Ecología urbana y tecnología”, México, Talleres Gráficos de la Nación, documento, 1978.
- FUNDATION FOR INTERNATIONAL TRAINING FOR THIRD WORLD COUNTRIES, “Self help housing communities”, Canadá, FIT-UNESCO, documento, 1981.
- GARCIA, Jorge y otros, “Las organizaciones de moradores en los barrios populares de Quito”, Mimeo, CIUDAD, Quito, 1984.
- GEISSE, Guillermo, “El acceso de los pobres a la tierra en las grandes ciudades de América Latina”, trabajo preparado por el autor a solicitud del CNUAH, por el programa CEPAL/CELADE, Santiago, Chile, 1982.
- GEISSE, Guillermo, “El acceso de los pobres a la tierra urbana: tres problemas críticos de políticas”. Ponencia presentada ante el Coloquio Internacional sobre Fórmulas de Financiamiento de la Vivienda de Bajo Costo, INFONAVIT-FOVISSSTE, México D.F., México, Julio, 1982.
- GÓMEZ DE SOUZA, Luis Alberto, “La crisis del desarrollo y la Participación Popular en América Latina”, Ed. CONADE, Serie Cuadernos de Planificación No. 1. Quito 1981.
- HARDOY, Jorge Enrique, “El proceso de Urbanización en América Latina”, en: SEGRE, Roberto (Compilador). **América Latina en su Arquitectura**. Ed. Siglo XXI, México 1978.

- HEMER, J. y Ziss R., **La vivienda Popular en el Ecuador: efectos económicos**, ILDIS, Quito, 1980.
- IEOS, "Normas tentativas para el diseño de abastecimiento de agua", Quito, 1979.
- INEN, "Asoleamiento y sus aplicaciones para el diseño climatológico de la vivienda en el Ecuador", Quito, 1978.
- INEN, "Conocimientos básicos sobre el ladrillo", Quito, INEN, documento, 1974.
- INEN, "Guía práctica de normas mínimas de urbanización", Quito, 1979.
- INEN, "Guía práctica de medidas preferidas para la vivienda: escaleras", Quito, 1978.
- INFONAVIT, "Coloquio internacional sobre fórmulas de financiamiento a la vivienda de bajo costo", México, INFONAVIT, documento, 1982.
- INFONAVIT, **Normas de ingeniería urbana**, México, INFONAVIT, 1981.
- INFONAVIT; Subdirección Técnica, Dpto. de Diseño Urbano y Vivienda, oficina de Normas Técnicas, **Normas de Diseño urbano**, Ed. INFONAVIT, México 1981.
- JACOME, Nicanor, "Métodos y técnicas de investigación", serie Documentos CIUDAD No. 1, Ed. CIUDAD, Quito, 1979.
- "El diseño de la investigación social", Ed. CIUDAD, Quito, 1979.
- JNV-CONADE-CAVEIS-SELA, "Seminario Taller Normas Técnicas de Urbanización y Vivienda. Recomendaciones", Quito, 1981.
- J.N.V-CONADE-CAVEIS, "Normas técnicas de urbanización y vivienda", Quito, CONADE, 1981.

- JUNAC (Junta de Acuerdo de Cartagena), **Sistema modular para viviendas de madera de interés social**, Ecuador, Quito, Junta Nacional de Planificación, 1980.
- JUNTA DE PLANIFICACION, "Normas urbanas para vivienda y equipamiento", Costa Rica, 1979.
- KLINGE, Edmund, **Elementos del diseño urbano**, Ed. LACAV, U. Central, Quito, 1979.
- KORN, Arthur, **La Historia Construye la Ciudad**, Ed. Universitaria, Buenos Aires, 1963.
- KRIER, Rob., **Teoría y práctica de los espacios urbanos**, Barcelona, Ed. Gustavo Gili, 1976.
- LADIZESKY, Julio, WINOGRAD, Marcos, "Una tesis para la noción del hábitat", en Rev. TRAMA No. 16, Ed. TRAMA, Quito, 1980.
- LEFEBRE, Henri, **De lo rural a lo urbano**, Ed. Península, Barcelona, 1975.
- LEON, M., UNDA, M., FLORES, E., "El medio ambiente popular urbano: El caso de Quito", Documento No. 22 Seminario Medio ambiente, Edificación y Energía, Ed. CAE, Quito, 1982.
- LESSER, M., "Barrio El Triunfo". Monografía, Quito, 1981.
- LESSER, Mishy, **Pobreza urbana y relaciones de dominación en Quito**, Tesis de Maestría FLACSO, Quito, 1983
- LOJKINE, Jean, **El Marxismo, El Estado y la Cuestión Urbana**, Ed. Siglo XXI, México, 1979.
- LOVERA, Alberto, "Producción de la Vivienda en los barrios de Caracas", Serie Cuadernos Ciudad y Sociedad No. 1, "La producción de la Vivienda Popular", Ed. CIUDAD, Quito, 1982.
- MARTINEZ, Vicente et. al., **La organización popular en el Ecuador (1950-1982) Inventario Nacional y Análisis del caso de Quito**. Quito, Centro de Investigaciones CIUDAD, 1983.

- MARTNER, Gonzalo, **Planificación y presupuesto por programas**, Siglo XXI Editores, México, 1979.
- MARX Karl, **El Método de la Economía Política**, Ed. Grijalbo, México D.F. 1971.
- MARX Karl, **El Capital: El Proceso de Producción del Capital**, Tomo I, Vol. II, Libro primero, Ed. Siglo XXI, México 1981.
- MAUSBACH, Hans, **Introducción al urbanismo**, Barcelona, Ed. Gustavo Gili, 1977.
- MAYORGA, Edgar-et.al., "Guía de orientación para la elaboración de planes de desarrollo urbano en centros menores de población", Tesis de Grado FAU-Universidad Central, Quito, 1983.
- Mc LOUGHIN, J. Brian; **Planeamiento urbano y control**, Madrid, Instituto de Estudios y Administración Central, 1975.
- MINISTERIO DE BIENESTAR SOCIAL, **Plan Nacional de rehabilitación y desarrollo de áreas urbanas marginales**, Quito, Min. Bienestar Social, 1982.
- MINISTERIO DE LA CONSTRUCCION DE CUBA; **Manual de autoconstrucción**, La Habana, Depto. Editorial del Centro de Información de la Construcción 1981.
- MINISTERIO DE LA CONSTRUCCION DE LA REP. DE CUBA; **Manual para la urbanización de los asentamientos rurales**, La Habana, Min. de la Construcción, 1982.
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE NICARAGUA, "Seminario sobre tecnologías apropiadas para los asentamientos humanos", Managua, CEPAL-PNUD-PNUMA, documento, 1980.
- MOORE, Charles, **La casa: forma y diseño**, Barcelona, Ed. Gustavo Gili, 1976.

- MOYA, Rolando-PERALTA, Evelia, **El Arquitecto frente al Desarrollo Industrial: Condicionamientos recíprocos de la industria y el Habitat**, Ediciones CAE, Pichincha, Quito, 1982.
- MUNICIPIO DE QUITO, Departamento de Planificación, Ordenanza No. 1009 Nov. 26, 1963; Ordenanza No. 1024 Mayo 31, 1964; Ordenanza No. 1736 Feb. 5, 1976.
- MUNICIPIO DE QUITO, Departamento de Planificación, “Usos del suelo y parcelamiento. Seminario sobre Normas Mínimas de Urbanización, Quito, 1976.
- MUNICIPIO DE QUITO, **Plan Quito 1980-1984**, Dirección de Planificación, Quito, Dic. 1982.
- NACIONES UNIDAS, **Directrices para la prevención de desastres**, Ginebra, Naciones Unidas, 1976.
- NARVAEZ, Antonio-ULLOA, Sócrates, “La experiencia urbana y metropolitana de Quito”, Ponencia del Municipio de Quito presentada en el XI Congreso de Planificación, Guayaquil, 1976.
- NAVARRO, Hugo, “El valor de los recursos humanos en el programa de esfuerzo propio y ayuda mutua para el desarrollo físico del habitat”, Panamá, Fac. Arq.- Universidad de Panamá, documento, 1978
- NEUFERT, Ernest, **El arte de proyectar en Arquitectura**, Ed. Gustavo Gili, 1979.
- NUEVA: Revista No. 83, “Ecuador, los años 70 y la economía”, Quito, 1982.
- PADT, REFORT, JUNAC; **Proyectos Andinos de Desarrollo Tecnológico en el Area de los Recursos Forestales Tropicales, Cartilla de Construcción con madera**, Ed. Junta del Acuerdo de Cartagena, Cali, 1980.
- PARDINAS, Felipe, **Metodologías y Técnicas de Investigación en Ciencias Sociales, introducción elemental**, Ed. Siglo XXI, México, 1975.

- PAREDES, Domingo, **Metodología y Técnicas de la Investigación Documental**, Ed. FAU, UCE, Quito, 1980.
- PAWEY, Martin, **Arquitectura versus vivienda de masas**, Barcelona, Ed. Blume, s/f.
- PERALTA, Evelia; MOYA, Rolando, **Habitat en el Tercer Mundo**, Reproducción de la Exposición "Habitat Social", Ed. CAE, Quito, 1982.
- PIAPUR, "Normas de Equipamiento Urbano", Documento de Apoyo Didáctico, Area de Urbanismo, Ed. FAU, UCE, Quito, 1982.
- PIAPUR, (Proyecto 205-OEA), "Curso sobre Planificación del Desarrollo Urbano Regional", Quito, 1970.
- PLAN NACIONAL DE REAHABILITACION Y DESARROLLO DE AREAS URBANO MARGINALES, **Proyectos de desarrollo social para los barrios marginales noroccidentales de Quito. Proyecto modelo "La Pulida"**, Quito, s/e, 1982.
- POLER, Mauricio, "Clima de Arquitectura", Caracas, 1968, Reproducción de la FAU, UCE, Quito s/a.
- PONCE, Alicia; y VALENCIA, Hernán, "Configuración del Espacio Regional Ecuatoriano y Desarrollo Urbano de Quito y Guayaquil. Seminario Habitat Popular Urbano en el Tercer Mundo, Estrategias Actuales y Alternativas. Documento HABQUI 19, Edición CIUDAD, Quito, 1981.
- POSADA, Reinaldo, "Técnicas para la planificación", Quito, Seminario Universidad Central-Esc. de Post-Grado, 1978.
- PRADILLA, Emilio, "Acerca de los llamados movimientos sociales urbanos", Ed. Univ. Autónoma Metropolitana, Xochimilco, México 1981.
- "Notas sobre políticas de vivienda en los estados latinoamericanos", Cuaderno No. 1, Ed. CAE, Quito.

- PRINZ, Dieter, **Planificación y configuración urbana**, México, Ed. Gustavo Gili, 1983.
- REPUBLICA DEL ECUADOR, "Plan Nacional de Desarrollo del Gobierno Democrático 1980-1984", Publicación CONADE, Quito, 1980.
- RIOFRIO, Gustavo; RODRIGUEZ, Alfredo, **De invasores a invadidos (2), 10 años de autoconstrucción en una barriada**, Ed. DESCO, Lima, 1980.
- ROBLES RIVAS, Diego, "La Marginalidad Urbana" en: SEGRE, Roberto (compilador), **América Latina en su Arquitectura**, Ed. Siglo XXI, México, 1978.
- ROMERO, Bolívar-et. al., "Estudio del fenómeno de apropiación del espacio urbano en los barrios periféricos de Quito", Tesis de Grado FAU-Universidad Central, Quito, 1980.
- ROMERO SIMANCAS, Nelson, "Guía técnica para estudios de planificación urbano-regional", Quito, 1977.
- ROSALES, Mario, "Crecimiento Económico, Urbanización y pobreza", en Ecuador, **el mito del desarrollo**; Ed. ILDIS/El Conejo, Quito, 1982.
- ROSERO, Fernando, "Elementos para la discusión sobre epistemología y método en Ciencias Sociales", en: **La Investigación socio económica en el Ecuador, reflexiones acerca del método**, Publicaciones IEE, PUCE, Ed. El Conejo, Quito, 1982.
- RUIZ, Silvana, "Los Barrios Periféricos de Quito: Notas para su Estudio". Serie **Documentos CIUDAD**, No. 11, Quito, Agosto 1981.
- SACRISTE, Eduardo, "Charlas a principiantes", Ed. Universidad de Buenos Aires, Argentina, 1973.
- SAHOP, **Desarrollo urbano. Manual para la elaboración de planos de desarrollo urbano de centros de población**, Mexico, Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, 1981.

- SALAS, R.; Ramos, A., "Planeamiento Físico y Regionalización de los Establecimientos de Salud", Publicación I.E.O.S., Quito, 1979.
- SALINAS, Fernando; SEGRE, Roberto, "El Diseño ambiental en la era de la industrialización", Ed. Facultad de Arquitectura de la Universidad del Valle, Cali, Colombia 1975.
- SANCHEZ, Alvaro, **Guías para el desarrollo constructivo de proyectos arquitectónicos**, Mexico, Vol. 1, Ed. Trillas, 1977.
- SECCO, L., "Programación Espacios Físicos para la Educación en el Medio Rural", Publicación UNESCO, París/Francia, 1980.
- SEGRE, Roberto, "Comunicación y Participación social" en: **América Latina en su Arquitectura**, Ed. Siglo XXI, México, 1978.
- SEGRE, Roberto, "Las estructuras ambientales en América Latina", Ciclo de conferencias. Ed. División de Arquitectura, Universidad del Valle, Cali, 1977.
- SERVIVIENDA, **Construyamos nuestra vivienda**, Bogotá, Fundación para el servicio de la vivienda popular integral, Febrero, 1981.
- SCHUTZ, Elke, "Aclaraciones sobre la vivienda para los pobladores de los barrios miseria", s/r, reporte, 1975.
- SINDU, "Seminario Internacional de Información sobre el Desarrollo Urbano", Bogotá, 1974.
- SOJIS, Mario, "Método de diseño arquitectónico", Ensayo, Ed. FAU, UCE, Quito, 1979.
- TRAMA, **Revista de Arquitectura No. 6**, Edición Trama, Quito, 1977.
- TRAMA, "Planificación y Arquitectura para la Recreación y el Deporte", Quito, 1980.
- TRAMA, "Planificación y Arquitectura para el Turismo y Recreación", Quito, 1980.

- TUDELA, Fernando, **Ecodiseño en el habitat tropical**, Lima, Naciones Unidas - Comisión Económica para América Latina, Nov. 1981.
- TUDELA, Fernando, **Tecnologías apropiadas para el saneamiento básico**, Naciones Unidas-CEPAL, 1982.
- ULLOA, Sócrates, "Consideraciones sobre el proceso de urbanización clandestino en Quito", en *Rev. de Ciencias Sociales*, No. 13, Vol. IV, Quito, Ed. Universitaria (UCE), 1981.
- ULLOA, Sócrates, "Modelo teórico", documento de borrador, Inédito, Quito, s/d.
- VALLADARES, Alfredo, "Breve perfil de algunos problemas del hábitat latinoamericano", 6to. Seminario Andino de Arquitectura, Ed. CAE, Quito, 1979.
- VARIOS Autores, "El Diseño Arquitectónico, La enseñanza de la Arquitectura", Cuaderno de trabajo, Seminario del área III Publicación de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), México, 1980.
- VARIOS Autores, "Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos", HABITAT, Vancouver, Canadá, 1976.
- VELASCO, Fernando, "Documento de Borrador", Archivo de Editorial El Conejo, Quito 1972.
- VERA, Jorge y otros, "Asentamientos Espontáneos o no Planificados en Quito, El Caso de la Argelia", Tesis de Grado, Facultad de Arquitectura, Universidad Central, Quito, 1980.
- VIELLE, Paul, **Teheran. Mercado del suelo y sociedad urbana**, Barcelona, Ed. Gustavo Gili, 1974.
- WAGNER, Gerhard, **Los sistemas de planificación CPM y PERT aplicados a la construcción**, Ed. Gustavo Gili, Barcelona, 1973.
- WAISMAN, Marina, **La estructura histórica del entorno**, Ed. Nueva Visión, Buenos Aires, 1972.

- WHITTICK, Arnold, **Enciclopedia de la planificación urbana**, Madrid, Instituto de estudios, 1975.
- WORLD BANK, "Sites and service projects", USA, World Bank, documento, 1974.
- YUJNOVSKY, Oscar, "Notas para un marco teórico sobre el problema habitacional", Buenos Aires, CEUR, documento, Agosto 1980.

FORMULARIOS Y GUIAS
DE TRAMITES

5.3

A continuación se anexa un conjunto de Formularios y Guías de Trámites que son solicitados por las dependencia de gobierno para dar trámite a la aprobación de proyectos urbanísticos y de viviendas en general.

Anexo No. 1

Formulario

ANTEPROYECTO URBANÍSTICO

Señor:
DIRECTOR DE PLANIFICACION
Presente.

Señor Director: _

- A. Agradeceré se sirva ordenar el estudio de aprobación de los planos de anteproyecto para la Urbanización:

- Nombre: -----
- Líderes: Norte: -----
 Sur: -----
 Este: -----
 Oeste: -----
- Ubicación: sector N° -----
- Propietario: -----
- Profesional responsable: -----

- B Para lo cual, acompaño la siguiente documentación, de acuerdo al Reglamento:

1 Línea de Fábrica - Informe N° -----
2 Agua Potable - Informe N° -----
3 Acrecentamiento - Informe N° -----
4 Teléfono - Informe N° -----
5 Red Eléctrica - Informe N° -----
6 Título de Propiedad - Notario N° -----
7 Tres copias del Anteproyecto, en escala 1:1,000, realizada sobre el levantamiento topográfico planimétrico de la propiedad, referido a la cota geográfica del Cantón.

- C. Cuadro de datos (este cuadro formerá parte del Anteproyecto)

a) Zonificación: -----
b) Densidad de población: neta -----
 bruta: -----
 " de viviendas: neta: -----
 bruta: -----
c) Número de lotes: -----
d) Área total del predio -----
e) Área útil de lotes -----
f) Área de calles -----
 pasajes: -----
g) Área de áreas: -----
h) Ancho de bordillos -----
i) Área comunal: ----- que debe estar
 establecida dentro y equidistante del perímetro del anteproyecto, o
 complementando áreas comunales existentes.

D. Datos varios:

a) Accesibilidad:

Tránsito colectivo: Líneas: -----
calles existentes: -----
No tiene. (números)

b) Recolección de basura: -----

c) Equipamiento comunal: -----

d) Se trata de un anteproyecto de:

Interés social
Mutualismo
Cooperativa
Otro

e) Datos adicionales: -----

FIRMA DEL PROFESIONAL RESPONSABLE

FIRMA DEL URBANIZADOR

M.V.U.



SOLICITUD DE SERVICIO No. _____

ORIGINAL SERVICIO AL USUARIO

Calle _____ de _____ de 19__

57,00 TIMBRES MUNICIPALES	NÚMERO DE CUENTA		
	Datos de Identificación del Propietario del Predio		
	Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombres
	Dirección del Predio para el que se solicita el Servicio		
	Paseo	Calle	No.
	Barrio		
	Urbanización	Manzana o Bloque	Lote o Casa No.
	Apartamento No.		
	SOLICITO PARA:		
	CONEXION <input type="checkbox"/> EXTENSION <input type="checkbox"/> REABILITACION <input type="checkbox"/> DERIVACION <input type="checkbox"/> CORRECCION SERVICIO <input type="checkbox"/> CAMBIO DE CONEXION <input type="checkbox"/>		
MARQUE CON UNA X, Y MARQUE EL DIAMETRO <input type="checkbox"/> DIAMETRO <input type="checkbox"/>			
USO: DOMESTICO <input type="checkbox"/> COMERCIAL <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/> SOCIAL <input type="checkbox"/> MUNICIPAL <input type="checkbox"/>			
ESQUEMA			
		NOTA: Para el esquema deben mostrar las manzanas, ubicando calles, parques o edificios importantes que sirvan de referencia. El esquema puede ser realizado a mano alzada; en su momento más.	
		VALOR PAGADO: Fecha: _____	
IMPORTANTE	CER. CIUDAD.	CER. TRIMEST.	FIRMA DEL PROPIETARIO
El propietario debe presentar escrituras o planos aprobados y firmar un contrato al momento del pago en la Empresa.	CER. INSTAC.	TELEFONO	

COMPROBANTE DE PRESENTACION DE LA SOLICITUD DE SERVICIO No. _____	
Se debe volver con el presente comprobante después de _____ días hábiles para conocer el resultado de su Solicitud.	FECHA _____ RECEPCIONISTA _____

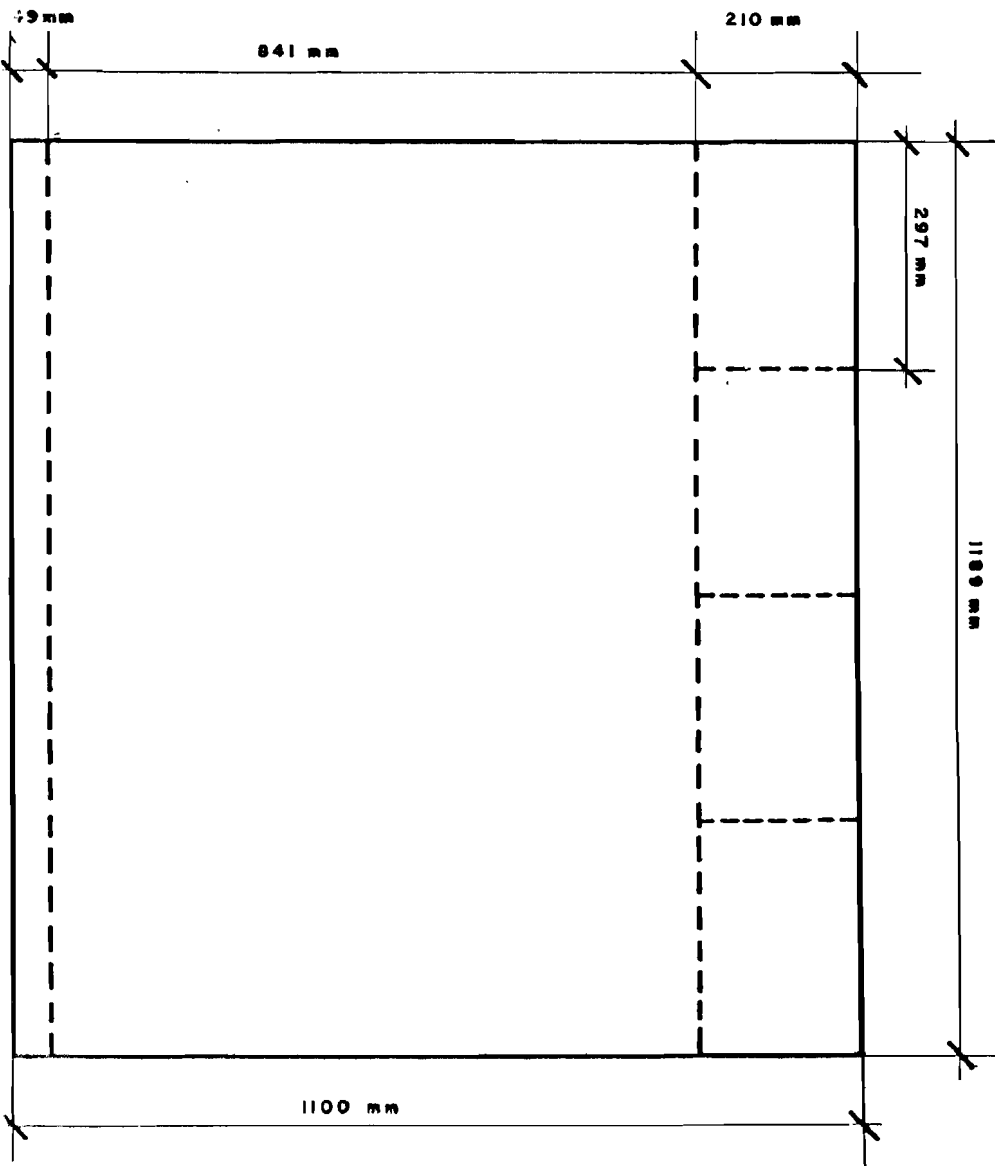
Anexo No. 3

DOCUMENTACION NECESARIA PARA LA ELABORACION DE PLANOS DEL PROYECTO

- Tipos de planos generales

TIPOS DE PLANOS GENERALES			
CODIGO	TIPO	CONTENIDO	REALIZA
A	Arquitectónicas y de Conjunto (Originales).	Implantación del Conjunto barrial - Plantas, fachadas y cortes del área comunal.	Arquitecto
B	Estructurales (Originales).	De carácter constructivo, expresan los elementos estructurales referentes a: infraestructura, estructura, y super estructura, en base a especificaciones y memoria de cálculo.	Asesor y Calculista
C	Albañilería y Acabados	Localización de detalles constructivos, acabados, bases de pisos, muros y techos (área exterior y construcciones comunales).	Arquitecto
D	Instalaciones sanitarias	Expresan sistemas de eliminación de aguas negras, pluviales, red general de drenaje y alimentación hidráulica complementada con isométricas generales de la red.	Asesor
E	Instalación eléctrica	Se indican todos los elementos eléctricos, en base a la memoria de cálculo, las características de los tableros, equipo de medición, etc.	Asesor
F	Áreas exteriores y Jardines	Localización de pavimentos y área de jardines exteriores, tratamiento de calles peatonales, rejillas, arriates, etc.	Arquitecto

- Planos indispensables: Fachadas (interiores y exteriores escala 1:50
Plantas todos los niveles escala 1:50
Cortes (transversales y longitudinales escala 1:50).
Cortes por fachada escala 1:10, 1:25, 1:50
Plantas de conjunto escala 1:200, 1:100
Las escalas pueden variar de acuerdo a la magnitud del proyecto
- Especificaciones generales de todos los planos
Ejes de trazado principales y secundarios
Nombre y número de local
Niveles
Accesos de las vías principales, de servicio y estacionamiento
Orientación



Jardines

Espacios abiertos

Croquis de localización

Todo tipo de cotas

- Designaciones y dimensiones de todos los planos y documentos en base al formato establecido por el INEN (ver tipos de formatos adjuntos).

Es conveniente usar un tamaño uniforme en todos los planos y en general en todos los trabajos. (Memoria de cálculos, memoria de proyecto, etc.).

DESIGNACIONES Y DIMENSIONES	
Formato INEN A0	
Formato INEN A1	
Formato INEN A2	
Formato INEN A3	
Formato INEN A4	
Formato INEN A5	Formato INEN A6
Formato INEN A7	Formato INEN A8
Formato INEN A9	Formato INEN A10
Formato INEN A11	Formato INEN A12
Formato INEN A13	Formato INEN A14
Formato INEN A15	Formato INEN A16
Formato INEN A17	Formato INEN A18
Formato INEN A19	Formato INEN A20
Formato INEN A21	Formato INEN A22
Formato INEN A23	Formato INEN A24
Formato INEN A25	Formato INEN A26
Formato INEN A27	Formato INEN A28
Formato INEN A29	Formato INEN A30
Formato INEN A31	Formato INEN A32
Formato INEN A33	Formato INEN A34
Formato INEN A35	Formato INEN A36
Formato INEN A37	Formato INEN A38
Formato INEN A39	Formato INEN A40
Formato INEN A41	Formato INEN A42
Formato INEN A43	Formato INEN A44
Formato INEN A45	Formato INEN A46
Formato INEN A47	Formato INEN A48
Formato INEN A49	Formato INEN A50
Formato INEN A51	Formato INEN A52
Formato INEN A53	Formato INEN A54
Formato INEN A55	Formato INEN A56
Formato INEN A57	Formato INEN A58
Formato INEN A59	Formato INEN A60
Formato INEN A61	Formato INEN A62
Formato INEN A63	Formato INEN A64
Formato INEN A65	Formato INEN A66
Formato INEN A67	Formato INEN A68
Formato INEN A69	Formato INEN A70
Formato INEN A71	Formato INEN A72
Formato INEN A73	Formato INEN A74
Formato INEN A75	Formato INEN A76
Formato INEN A77	Formato INEN A78
Formato INEN A79	Formato INEN A80
Formato INEN A81	Formato INEN A82
Formato INEN A83	Formato INEN A84
Formato INEN A85	Formato INEN A86
Formato INEN A87	Formato INEN A88
Formato INEN A89	Formato INEN A90
Formato INEN A91	Formato INEN A92
Formato INEN A93	Formato INEN A94
Formato INEN A95	Formato INEN A96
Formato INEN A97	Formato INEN A98
Formato INEN A99	Formato INEN A100

INEN Instituto Nacional de Normalización y Control de Calidad
Avenida Mariscal Sucre 154 y N. de la U. - Lima 1999 - Teléfono: 841 241 512 556 - Correo: in@in.gob.pe

CONCEPTO

VIENEN

CANTIDAD

Unidad

Precio Unitario

TOTAL

13.—Pisos:

Contrapisos

Entablado de

Parquet de

Embaldosados

1—Escaleras de

Revestimiento de escaleras

Pasamanos de escalera de

Pasamanos de balcón de

1—Ventanas de

6—Vidrios

1—Puertas de

1—Tapamarcos de

1—Barredoras de

13—Cerrajería de:

Puertas: Principal marca

Exteriores marca

Interiores marca

Ventanas:

Gros

—Instalaciones:

Desagües de aguas servidas

Desagües de aguas lluvias

Caulada exterior

Cajón de revisión

Agua potable

Eléctricas

Luces y Tomacorrientes

PASAN

C O N C E P T O

VIENEN

C O N C E P T O	CANTIDAD	Unidad	Precio Unitario	TOTAL
Timbres				
Telefonos y T. V.				
Tablero o switches				
Especiales				
Otros				
1.-Muebles empotrados: (descripción)				
2.-Piezas sanitarias:				
Juego de				
Inodoros de tanque bajo				
Inodoros de tanque alto				
Lavabos				
Duchas (Grifería)				
Lavaplatos				
Tanque de agua caliente				
Accesorios				
Otros				
3.-Elementos decorativos:				
4.-Pintura de: (marca y tipo)				
5.-Obras exteriores:				
Cerramientos: interiores				
exteriores				
verjas de hierro				
puertas				
Pavimentos				
Lavandería				
Otros: casa de servicio				
6.-Conexiones domiciliarias de:				
Agua				
Luz				
Acantarillado				

PASAN

CONCEPTO	CANTIDAD	Unidad	Precio Unitario	TOTAL
VIENEN				
3) Planificación:				
Estudio de suelos				
Pliegos y presupuesto				
Cálculos estructurales				
4) -Otros				
.....				
.....				
.....				
5) -Imprevistos:				
VALOR DEL PRESUPUESTO				
S O N :				

SUCRES

CUADRO DE RESUMEN

AREA DE CONSTRUCCION	m ²	VALOR DE c/m ³	VALOR TOTAL	OBSERVACIONES
Subsuelo nivel				
Planta nivel				
Planta nivel				
Garaje				
Casa de servicio				
Obras exteriores				
Otros				
T O T A L				

Nombre de la Empresa

Nombre del Constructor o Director Técnico responsable

Nº de Inscripción del Colegio

Nº de Inscripción Municipio

Dirección

Nombre del Patrono Teléfono:

CONSTRUCTOR O AFILIADO

f.) El Constructor, o Director Técnico,

f.) El Afiliado,

NOTAS.-

- 1.- En la columna de observaciones del cuadro de resumen, así como también en los planos se indicarán las obras que constando en éstos, no se realizarán o quedarán diferidos
- 2.- En todos y cada rubro se indicarán las especificaciones, tales como: calidad de materiales, marcas, tipos, perfiles, secciones morteros y más detalles relacionados con la obra. En el rubro sanitarios se indicará, además de la marca, si es de color

- 3.— El presupuesto de reparación o de modificación de construcciones existentes, podrá presentarse en hoja a parte, en forma detallada y con sus respectivas especificaciones
- Si el afiliado sin verse obligado por fuerza mayor se apartara de los planos o especificaciones aprobados por este departamento se suspenderán automáticamente los pagos.
- 5.— En el cálculo de los precios unitarios de este presupuesto se incluirá el valor de los aportes por afiliaciones de los trabajadores de la construcción de acuerdo con la Ley

ESPACIO RESERVADO PARA EL IESS

DEPARTAMENTO DE INGENIERIA

PRESUPUESTO DEL AFILIADO

APROBADO REVISADO

FECHA

A) OBSERVACIONES:

B) Las obras aprobadas en este presupuesto tendrán una duración

MAYOR MENOR a treinta días.

Los trabajos aprobados en este presupuesto por naturaleza están sujetos a pago de aportes
SI o NO

DEPARTAMENTO PATRONAL

C) AFILIACION DE LOS TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCION

NOMBRE DEL PATRONO

NUMERO PATRONAL

JEFE DE LA OFICINA PATRONAL



Anexo No. 5

CUADRO DE ETAPAS DE LA CONSTRUCCION DEL AFILIADO

SR (A):

UBICADA EN:

1 A

.....

.....

.....

2 A

.....

.....

.....

3 A

.....

.....

.....

4 A

.....

.....

.....

5 A

.....

.....

.....

.....

TOTAL: S/

f)

AFILIADO

f)

CONSTRUCTOR

Céd. Identidad N°

f)

VFO. BNO. AVALUADOR

FECHA



DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

SERIE "HL"

Nº 019522

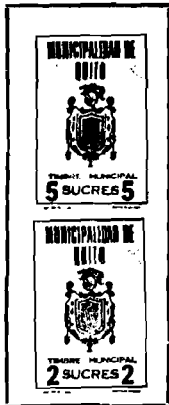
Departamento de Control de Desarrollo Urbano

LINEAS DE FABRICA

Quito, de de 198.....

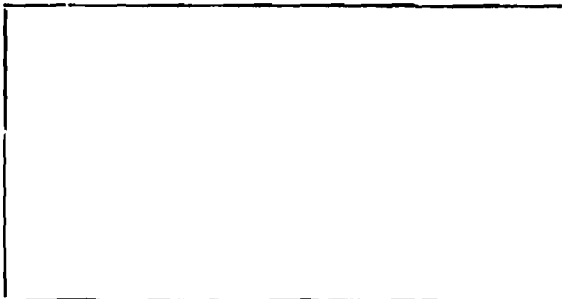
Señor DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES Presente.-

ESPACIO PARA LOS TIMBRES



Yo, Solicito se me confiera el CERTIFICADO DE LINEA DE FABRICA Para Ven- der [] ; Para Edificar [] ; Para Afectación [] ; Para otros fins [] ; Corres- pondiente a mi propiedad ubicada en la calleNº Entre Frente mts. Superficie del terreno M2 Sector Nº Barrio o parcelación Lote Nº Manzana Nº

CROQUIS DE UBICACION



Nota: Para el croquis deben hacerse constar las calles y man- zanas existentes en 200 mts. alrededor de la propiedad. Pue- de hacerse a mano alzada, no es neces- ario usar escala. En caso de que los datos proporcionados no estén de acuerdo a la realidad del terre- no el interesado ten- drá que presentar una nueva solicitud.

..... EL PROPIETARIO

ESPACIOS PARA SELLOS DE

AGUA POTABLE

ALCANTARILLADO

FECHA DE RECEPCION

DATOS DE LAS VIAS:

NOMBRE DE LA CALLE O AVENIDA	ANCHO METROS	REFERENCIA DE LA LINEA DE FABRICA	LINEA DE NIVEL

RADIO DE CURVATURA EN LAS ESQUINAS:

RETIROS :

Frontal: Lateral: Fondo:

ADOSAMIENTOS :

	SI	NO		SI	NO
A las medianeras laterales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A la medianera posterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A la medianera					

ZONIFICACION :

C. O. S. Planta Baja Otros Pisos
 C. U. S.
 N° de pisos:
 Altura máxima metros

T I P O :

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS:

	SI	NO		SI	NO
Agua Potable	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Calzada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alcantarillado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bordillos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Luz Eléctrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aceras	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Teléfonos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

INFORMES ADICIONALES:

Ing. de Líneas de Fábrica

Ing. Jefe del Dpto. de Control
de Desarrollo Urbano

NOTAS:

- a) Este documento tiene 6 meses de validez y no autoriza ningún trabajo.
- b) Cualquier alteración o enmendadura lo anulará.
- c) Este certificado no significa título legal alguno que puede hacerse valer contra terceros ni que vaya en su contra.



DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

Nº 05410

Sección Líneas de Fábrica

Quito, a de de 198 ...

Señor

DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES

Presente.-

Yo,

solicito se confiera PERMISO PARA CONSTRUIR EL CERRAMIENTO:

Frontal ; Medianero ; en mi propiedad ubicada en: calle

..... Nº entre Intersecciones

Frente m. Superficie

Sector Nº

Barrio o parcelación

Manzana Nº

CROQUIS DE UBICACION



NOTA: Para el Croquis deben hacerse constar las calles y manzanas existentes en 200 metros alrededor de la propiedad. Puede hacerse a mano alzada, no es necesario usar escala. En caso de que los datos proporcionados no estén de acuerdo a la realidad del terreno, el interesado tendrá que presentar una nueva solicitud.

Fecha de Ingreso

DATOS DE LAS VIAS

NOMBRE DE LA CALLE O AVENIDA	ANCHO METROS	REFERENCIA DE LINEA DE FABRICA	LINEA DE NIVEL
RADIO DE CURVATURA EN LA ESQUINA			

La Dirección de Obras Públicas Municipales concede permiso para que realice la construcción del cerramiento (.....), de acuerdo a las siguientes especificaciones:

El Cerramiento Frontal lo construirá de acuerdo a los datos arriba indicados, hasta una altura máxima de 1,80 mtrs.

Los Cerramientos Medianeros (Laterales y posterior) se construirán en linderos que señalen las escrituras respectivas hasta una altura máxima de 2,50 m., medidos desde el nivel natural del terreno.

No se autoriza ningún otro trabajo.

N O T A S :

- a) Cualquier alteración del Permiso lo anula
- b) El propietario se sujetará estrictamente a la construcción del Cerramiento, en el caso de extralimitarse, en cualquier obra, la Dirección de Obras Públicas Municipales ordenará el derrocamiento a costa del interesado.
- c) Este Permiso no significa título legal alguno que pueda hacerse valer contra terceros, ni que vaya en su perjuicio.
- d) Este Documento tiene validez de 6 meses.

OBSERVACIONES:

.....

.....

.....

S O L I C I T U D

PARA VIAJE, NOMBRAMIENTO O ASUNTOS DIVERSOS

VALOR s/. 1,00

Anexo No. 8

Nº 154570

SEÑOR TESORERO MUNICIPAL:

Solicito se sirva conferirme una certificación en la que conste no adeudo, a la fecha, cantidad alguna a este M. Municipio por impuestos, otros gravámenes o tasas, ni por alcance de cuentas, por contratos no cumplidos o por fiscalización. Mis datos personales y el objeto de esta solicitud son los siguientes:

Control Ventanilla Número 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12	APELLIDOS		NOMBRES	
	Paterno	Materno		
		NACIONALIDAD	
	CEDULAS			
			
	DOMICILIO		Satisface mis obligaciones con el I. Municipio	
	Calle	Número		
			
	(Ver Nota Nº 2)		OBJETO DE LA SOLICITUD	
	Viaje a			Nombramiento en
	Por			(Ministerio, Dependencia)
	(Tur. Res. Est. Com. Salud)			Asunto Particular
	Comp. Aviación
Firma del solicitante			
.....		Fecha de Presentación.		
.....			
Empresa de Agua Potable	SELLO DE TESORERIA	EL TESORERO MUNICIPAL DE QUITO, CERTIFICA que el solicitante no adeuda cantidad alguna, a la fecha, por impuestos u otros conceptos a este Municipio.		
		Quito, a		
		VALIDO POR 15 DIAS	
		Tesorero Municipal		
NOTAS				
1.--HORARIO DE ENTREGA: 12 m. y 6 p.m. 2.--Si usted no tiene propiedades, deje en limpio el espacio correspondiente. 3.--Escriba los datos claramente, sin enmiendas ni borrones. 4.--Para las mujeres casadas poner el Apellido del esposo. 5.--Adjuntar los documentos de Identificación personal.				
Revisado:				



I. MUNICIPALIDAD DE QUITO

DIRECCION DE OO. PP.
CONTROL DE LA EDIFICACION
SECCION REVISION DE PLANOS

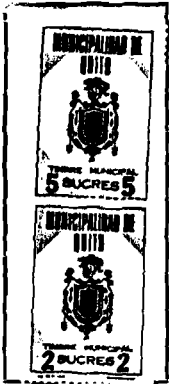
Anexo No. 9

SERIE "PI"

Nº 012102

SOLICITUD DE VARIOS TRABAJOS

Señor
DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES



Yo,
solicito a Ud. disponga la concesión del PERMISO respectivo para la realización de los siguientes trabajos:

1.
2.
3.
4.
5.
6.

en mi propiedad ubicada en la calle Nº
Sector Nº Nº
Urbanización Manzana Nº
Lote Nº con un costo aproximado de \$/

CROQUIS DE UBICACION



NOTA: Para el croquis debe hacerse constar las Manzanas, ubicando calles, parques o edificios importantes, que sirvan de referencia para su rápida localización. Puede hacerse a mano alzada, no es necesario usar escala.

Fecha de recepción Nº

.....
I.) EL PROPIETARIO

NOVA: Área de Planificación y Control

I. UBICACION GEOGRAFICA

1. PROVINCIA
2. CANTON
3. CIUDAD
4. FECHA

PARA USO DEL INEC

Prov.	Canton	Mes	No. de Hoja

II. DATOS DEL TERRENO (En m²)

- SUPERFICIE DEL TERRENO 1
- AREA TOTAL A CONSTRUIRSE 2
- AREA A CONSTRUIRSE EN PLANTA BAJA 3

III. TIPO DE OBRA

- NUOVA CONSTRUCCION 1
- AMPLIACION 2
- RECONSTRUCCION 3

IV. MATERIAL PREDOMINANTE EMPLEADO EN LA CONSTRUCCION

a) CIMIENTOS

- HORMIGON 1
- PIEDRA 2
- SOBRE PILOTES 3
- OTROS 4

b) ESTRUCTURA

- HORMIGON ARMADO 1
- HIERRO 2
- MADERA 3
- OTROS 4

c) PAREDES

- LADRILLO 1
- BLOQUE 2
- MADERA 3
- OTROS 4

d) CUBIERTA O TECHO

- HORMIGON ARMADO 1
- ASBESTO CEMENTO 2
- TEJA 3
- ZINC 4
- MADERA 5
- OTROS 6

V. OTRAS CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

VER INSTRUCCIONES AL RECURSO

PROPOSITO	No. DE PROPOS	AREA (m ²)	No. DE VIVIENDAS	No. DE CUARTOS
RESIDENCIA PARA UNA FAMILIA <input type="checkbox"/> 1				
RESIDENCIA PARA DOS O MAS FAMILIAS <input type="checkbox"/> 2				
COMERCIAL <input type="checkbox"/> 3				
INDUSTRIAL <input type="checkbox"/> 4				
EDIFICIO PUBLICO <input type="checkbox"/> 5				
EDUCACION <input type="checkbox"/> 6				
HOSPITAL O CLINICA <input type="checkbox"/> 7				
OTROS <input type="checkbox"/> 8				
(Especifique)				
TOTAL <input type="checkbox"/> 9				
GARAGE DENTRO DEL EDIFICIO <input type="checkbox"/> 10				

VI. FINANCIAMIENTO DE LA CONSTRUCCION

SI EL PROPIETARIO ORIGINAL DE LA CONSTRUCCION ES EL IECS, MUTUALISTAS O BEV, EL FINANCIAMIENTO CORRESPONDE A DICHAS INSTITUCIONES COMO RECURSOS PROPIOS EN CAMBIO SI ESTOS ORGANISMOS FINANCIAN A PERSONAS NATURALES. LA INFORMACION SE REGISTRARA EN LOS CODIGOS 2, 3 o 4 RESPECTIVAMENTE.

- RECURSOS PROPIOS 1
- SEGURO SOCIAL 2
- MUTUALISTA 3
- BANCO DE LA VIVIENDA 4
- OTROS BANCOS 5
- OTROS FINANCIAMIENTOS 6
- TOTAL 7

VII. MARQUE LAS CASILLAS CORRESPONDIENTES A:

1. VALOR DEL METRO CUADRADO ESTIMADO PARA LA CONSTRUCCION

Menos de 5/2000	De 2000 a 3499	De 3500 a 4999	De 5000 a 6499	De 6500 a 7999	De 8000 a 9499	De 9500 y más
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. TIPO DE ACABADO

ACABADO DE 1a 2a 3a

VIII. PARA USO DEL INEC

FACTOR DE EXPANSION

ESTE FORMULARIO Y SU TRAMITACION SON GRATUITOS

ESTE FORMULARIO DEBE LLENARSE SI CORRESPONDE AL PERMISO DE CONSTRUCCION DE UNA OVA
 LICENCIACION QUE CORRESPONDA A UNA CIUDAD, URBANIZACION O AL PERMISO DE CONSTRUCCION
 DE UN OBLIGORIO EN UN HABITAP, MARQUE LA CASILLA CORRESPONDIENTE

PERMISO DE CONSTRUCCION PARA EL PLAZO AUTOLIMITADO DE CONSTRUCCION DE BLOQUES HABITACIONALES
 PARA BLOQUES FAMILIARES

UNA CONSTRUCCION 1

VARIAS CONSTRUCCIONES 2

CUALQUIERA QUE SEA LA RESPUESTA PASE A LA PREGUNTA XI

XI SIRVASE COMPLETAR LA INFORMACION EN EL SIGUIENTE CUADRO

TIPO DE CONSTRUCCION	No. de Unidades	No. de Viviendas	CARACTERISTICAS DE UNA CONSTRUCCION POR TIPO		
			No. de Cuartos	No. de Pisos	Area (m2)
PARA UNA FAMILIA <input type="checkbox"/> 1					
PARA DOS O MAS FAMILIAS <input type="checkbox"/> 2					

XII IDENTIFICACION

- NOMBRE DEL PROPIETARIO _____
- NOMBRE DEL PROYECTISTA _____
- CALLE _____ LOTE _____ No. _____
(Principal)
- CALLES DE INTERSECCION _____
- URBANIZACION _____

OBSERVACIONES: _____

FIRMA DEL PROPIETARIO O CONSTRUCTOR

FIRMA DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL

INSTRUCCIONES

ESTE FORMULARIO DEBE LLENARSE AL MOMENTO QUE EL MUNICIPIO CONCEDE EL PERMISO
 PARA LA CONSTRUCCION

PARA LAS PREGUNTAS II Y V SE DEBE TENER EN CUENTA LO SIGUIENTE:

- PREGUNTA II: CUANDO EL PERMISO CORRESPONDA A UNA AMPLIACION, SE INFORMARA SOLAMENTE EL AREA TOTAL A CONSTRUIRSE
- PREGUNTA V: AREA: COMPRÉNDE LA SUMA DE LAS SUPERFICIES A CONSTRUIRSE (MTS2) EN LOS DIFERENTES PISOS.
- VIVIENDA: ES EL CUARTO O CONJUNTO DE CUARTOS (DEPARTAMENTO), DESTINADO A MORADA DE UNA FAMILIA COMPUESTA POR UNO O VARIOS MIEMBROS
- CUARTO: ES EL APOSENTO O PIEZA PARA ALOJAMIENTO, SE EXCLUYEN. BANOS, COCINAS, PORCHES, LOCALES COMERCIALES, INDUSTRIALES; DE SERVICIOS COMO TIENDAS, TALLERES O CONSULTORIOS.

NOTA: ESTOS FORMULARIOS DEBEN REMITIRSE EN LOS PRIMEROS OCHO DIAS DEL MES SIGUIENTE
 DE AL QUE CORRESPONDE LA INFORMACION A LA SIGUIENTE DIRECCION:

BOGOTÁ, D. C.
 BOGOTÁ, D. C.
 Av. 10 de Agosto 1140 y Nueva Unión
 Teléfono 419870
 Durm.



I. MUNICIPALIDAD DE QUITO

DIRECCION DE
OBRAS MUNICIPALES

Anexo No. 11

SERIE "PI"

Nº 09473

SECCION REVISION DE PLANOS

REVISION DE PLANOS PARA EDIFICACION

Quito, a ... de de 198...

Señor Director de Obras:

Yo,
solicito considerar y aprobar, si fuera el caso, los adjuntos planos de construcción a realizar en mi propiedad.

Domicilio
Teléfono Nº
Cédula de Identidad Nº () EL PROPIETARIO

FORMULARIO F-P-1 (ORDENANZA 1836)

Yo,
declaro por el presente documento que el proyecto arquitectónico que acompaño para su correspondiente aprobación, ha sido concebido con el planteamiento inicial de una estructura que tenga estabilidad, tanto para cargas verticales, como también para empujes sísmicos y cuyo diseño estructural definitivo estará bajo responsabilidad de

..... Licencia Profesional Nº
Este proyecto arquitectónico corresponde al edificio de propiedad de

Situado en Calle N°
Entre (o intersección)
Barrio o Parcelación
Sector Nº Manzana Lote Nº

Area del lote m2.
Area en subsuelo m2.
Area en planta baja m2.
Area en plantas altas m2.
Area total construída
Presupuesto total s/

Construcción nueva Ampliación de construcción Planos modificatorios

Quito, a de 198...

Licencia Profesional Nº () EL PROYECTISTA ARQUITECTONICO.

Dirección
.....
(Nombre en letras de molde).

Teléfono



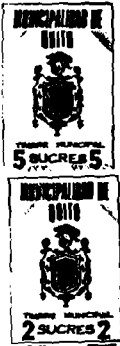
DIRECCION DE
OBRAS MUNICIPALES

I. MUNICIPALIDAD DE QUITO

SERIE "PI"

Nº 98560

FORMULARIO F-P-2
(Ordenanza Nº 1836)



Yo,

declaro por el presente Documento que el cálculo y diseño de la estructura correspondiente a la

Construcción nueva Ampliación Modificación

del edificio en la propiedad de

situada en la calle Nº

entre
intersección

y cuyos planos y más documentos acompaño, han sido realizados con criterios de sismoresistencia y de acuerdo a las disposiciones que establece la Ordenanza Nº 1836 de 21 de Julio de 1977, que regula las construcciones en el Cantón Quito.

Quito, a ... de de 198...

f)
EL PROYECTISTA ESTRUCTURAL

.....
(Nombre en letras de molde)

Licencia Profesional Nº
Dirección
Teléfono:

Nota: Esta hoja debe adherirse a los planos estructurales, y entregar en ventanilla con el formulario de Solicitud F-C.

VALOR \$ 1,00



DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

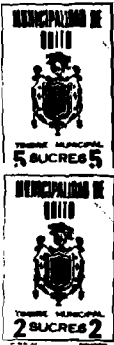
I. MUNICIPALIDAD DE QUITO

SERIE "PI"

Nº 14294

FORMULARIO F-C (Ordenanza Nº 1836)

Señor Director de Obras Públicas Municipales,



Yo, con Licencia Profesional Nº solicito a Ud., disponga la concesión del PERMISO PROVISIONAL DE CONSTRUCCION, en la propiedad del Señor situada en la calle entre (o intersección) Manzana Nº Sector Nº Lote Nº Tiene Informe de Línea de Fábrica Nº de fecha e Informe de aprobación de planos Nº de fecha La construcción de la estructura se realizará bajo el control de Licencia Profesional Nº y cumpliendo las disposiciones pertinentes de la Ordenanza Nº 1836 de 21 de Julio de 1977.

EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE

(Nombre en letras de molde)

Licencia Profesional Nº Dirección Teléfono:

VALOR s/. 1,00



I. MUNICIPALIDAD DE QUITO CENTRO HISTORICO

DIRECCION DE
OBRAS MUNICIPALES

SERIE "PI"

Nº 11839

Sección Líneas de Fábrica

Quito, a ... de de 19....

Señor

DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES

Presente.

Yo,

solicito se confiera el certificado de LINEA DE FABRICA, para vender ; para edificar ; para afectación ; para otros fines correspondientes a mi propiedad ubicada en:

Nombre de la calle

Nº entre Nº

Intersección

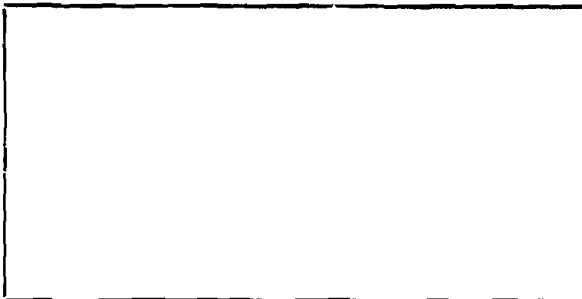
Frente m. Superficie del terreno m2

Sector Nº

Barrio o parcelación Lote Nº

Manzana Nº

CROQUIS DE UBICACION



Nota: Para el croquis debe hacerse constar las Manzanas, ubicando calles, parques o edificios importantes, que sirvan de referencia para su rápida localización. Puede hacerse a mano alzada no es necesario usar escala.

.....
PROPIETARIO

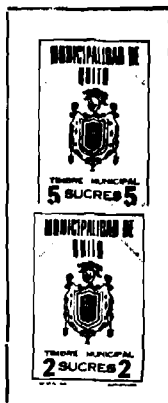
ESPACIO PARA SELLOS DE:

AGUA POTABLE

ALCANTARILLADO

FECHA DE RECEPCION

ESPACIO PARA
LOS TIMBRES



INFORME N°

DATOS DE LAS VIAS:

NOMBRE DE LA CALLE O AVENIDA	ANCHO METROS	REFERENCIA DE LA LINEA DE FABRICA	LINEA DE NIVEL
RADIO DE CURVA EN LA ESQUINA			

ZONIFICACION :

C. O. S. Planta Baja Otros Pisos

TIPO :

C. U. S.

USO:

N° de pisos:

..... Altura máxima metros

SITUACION DE LA PROPIEDAD:

A) —Afectada totalmente SI NO

Parcialmente SI NO

B) —Tiene cerramiento SI NO

En línea de Fábrica SI NO

Especificaciones Técnicas para Construcción

Quito, a ... de de 198..

.....
SUPERVISOR

.....
JEFE DE CENTRO HISTORICO

Solicitud de Informe de Area Metropolitana de Quito

(Este formulario se utilizará para requerir información sobre predios no ubicados en la ciudad de Quito, dentro de su perímetro urbano)

Nº 003040

Fecha

DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

Sr. Director de Obras Públicas Municipales
Municipio de Quito
Presente.-

Señor Director:

Solicito a Ud. se sirva consignar la información o certificación que por los estudios del plan del Area Metropolitana de Quito corresponda a la propiedad cuyos datos son los siguientes:



Nombre de la propiedad (si lo tiene)

Parroquia

Nombre del Propietario

Superficie aproximada (m2 o ha.)

La propiedad está actualmente en explotación agrícola Sí No

Esta información la requiero por el siguiente motivo:

Para vender Total Parcial

Para comprar Total Parcial

Para subdividir

Para conocer las normas de uso del suelo

Observaciones:
.....
.....
.....
.....

Acompaño a la presente el plano de ubicación marcado con una cruz sobre la Hoja Topográfica correspondiente, elaborada por el Instituto Geográfico Militar.

Nombre del Solicitante

.....
FIRMA

VALOR \$: 1,00



I. MUNICIPALIDAD DE QUITO

DIRECCION DE
OBRAS MUNICIPALES
SECCION LINEAS DE FABRICA

SERIE "PI"
VALOR s/. 1,00

Nº 04424

Quito, a .. de de 19....

Señor

DIRECTOR DEL DPTO. DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES

Presente.

Señor Director:



Yo, solicito a usted se sirva conceder al pie de la presente, un Certificado de Terminación de Construcción de la casa de mi propiedad ubicada en la calle Nº entre Sector Urb. Lote Nº Cdma. Parroquia Inmueble que se construyó mediante permiso Definitivo Nº Fecha Año y con informe Nº de aprobación de planos concedido en el año de

Por la favorable atención que se digne prestar a esta mi petición le anticipo mis agradecimientos.

Del Sr. Director, atentamente,

f.)

Quito, a . . . de de 19...

Informe

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

f.)
Jefe supervisor de Edificaciones

AYUDAS INSTRUMENTALES

5.4

Este anexo presenta de manera detallada un cúmulo de instrumentos que permitirán a las organizaciones y pobladores en general, contar con un cuerpo sistematizado de los diferentes pasos a seguir para:

- Aprobación de asentamientos planificados
- Aprobación de proyectos urbanísticos, de infraestructura y vivienda.
- Tramitación de préstamos en algunas instituciones financieras
- Conformación de Organizaciones de tipo popular:
 - Cooperativas de vivienda
 - Comités barriales
 - Asociaciones de trabajadores.
- Principios constitucionales respecto a la tierra y vivienda
- Trámites para traspaso de propiedad, entre otros.

ANEXO No. (1)

DOCUMENTACION NECESARIA PARA EL TRAMITE DE URBANIZACIONES EN LA ZONA URBANA Y DE EXPANSION DE QUITO Y DE LOS DISTRITOS METROPOLITANOS

Se solicitará a la Dirección de Planificación la información sobre zonificación de uso del suelo de la zona donde va a ejecutarse el proyecto, acompañado de los siguientes documentos:

- Plano de ubicación del área a urbanizarse en escala 1:1000; incluida la franja perimetral.
- Línea de fábrica actualizada.

La solicitud al Departamento de Planificación se realiza en papel simple, y se obtiene la respuesta después de aproximadamente 10 días; el informe es dado en la Secretaría de Planificación (Municipio de Quito).

Para la línea de fábrica se debe comprar un formulario por el valor de S/. 8,00 sucres, en la ventanilla del Departamento de Obras Públicas del Municipio.

Se llena el formulario con los datos requeridos y se entrega en la ventanilla No. 4 (de línea de fábrica), el mismo que será retirado a partir del octavo día.

ANEXO No (2)

PARA APROBACION DEL ANTEPROYECTO (URBANIZACIONES)

- Solicitud al Director del Departamento de Planificación acompañada de copia del oficio de informes previos.
- Línea de fábrica actualizada.
- Título de propiedad con la inscripción respectiva.
- 4 copias del plano de anteproyecto (formato INEN) en escala 1:1.000 conteniendo los siguientes datos:
 - 1) Topografía actualizada del predio (100 m. alrededor)
 - 2) Planimetría del anteproyecto conteniendo debidamente acotados:
 - Trazado de calles.
 - Lotes.
 - Espacios verdes.
 - Linderos del área a urbanizarse con especificación de colindantes.
 - Conexiones con vías existentes.
 - 3) Cuadro de datos conteniendo:
 - Área total del terreno a urbanizarse.
 - Área total de lotes.
 - Número de lotes.
 - Área de calles, incluido aceras.
 - Espacios verdes (no se consideran franjas con ancho menor a 15 metros). Deben estar situados al centro de la urbanización obligatoriamente.

- Ubicación de quebradas.
 - Tarjeta de identificación, firmas y espacio para sellos.
- 4) Ubicación del predio en escala 1:10,000.
- Informes de factibilidad actualizados de las Empresas de:
- Agua Potable.
 - Alcantarillado.
 - Eléctrica.
 - Teléfonos.

ANEXO No.(3)

Para obtener los informes preliminares de las mencionadas empresas se deberán realizar los siguientes trámites:

TRAMITE EN LA EMPRESA DE AGUA POTABLE (Municipio).-

- Se llena un formulario que se retira gratuitamente en la caseta de información de la E.M.A.P.
- Se llena el formulario y se presenta en la ventanilla No. 7 (solicitudes de servicio y reparaciones) de la E.M.A.P. adjuntando escrituras respectivas.
- Después de aproximadamente 15 días se obtiene el resultado sobre factibilidad y presupuesto del servicio para la zona.

TRAMITE EN LA EMPRESA DE ALCANTARILLADO.-

- Deberá realizarse una solicitud dirigida al Gerente, adjuntando croquis de ubicación de la urbanización; la misma que deberá hacerse en papel simple, con S/. 7,00 de timbres.
- En aproximadamente 8 días se obtiene la respuesta (se puede demorar más tiempo cuando se requiere inspección, generada especialmente cuando no hay un plano del sector, ni las acometidas específicas).

TRAMITE EN LA EMPRESA ELECTRICA.-

- Se realizará una solicitud en papel simple dirigida al Director de Comercialización, la cual deberá acompañarse con el anteproyecto del conjunto barrial.
- Esta solicitud se entrega en la Secretaría de Distribución y Comercialización de la E.E.Q.; con los datos anteriores la Empresa realiza el estudio y emite el respectivo informe estableciendo condiciones de tiempo, tipo de instalación (alta y baja tensión).

TRAMITE EN LA EMPRESA DE TELEFONOS.-

- Se realiza una solicitud dirigida al Gerente del I.E.T.E.L. R-1 adjuntando copia de planos.
- La solicitud se hace en papel simple y se entrega en el departamento de documentación, el mismo que será retirado después de aproximadamente 10 días.
- Luego se obtiene el informe sobre la aprobación del anteproyecto para proceder a la elaboración del proyecto definitivo.

ANEXO No. (4)

DOCUMENTACION NECESARIA PARA APROBACION DEL PLAN MASA

- Solicitud dirigida al Director de Planificación
- Línea de fábrica actualizada.
- Proyecto de Plan Masa (3 copias) conteniendo lo siguiente:
 - Plan general de ocupación del suelo.
 - Ubicación del proyecto.
 - Cuadro general de áreas.
 - Levantamiento topográfico.
 - Dos cortes: uno longitudinal y otro transversal.
- Informes preliminares de las empresas de:
 - Agua Potable.
 - Alcantarillado.
 - Energía Eléctrica.
 - Teléfonos.

ANEXO No. (5)

DOCUMENTACION NECESARIA PARA CALIFICACION DEL USO DEL SUELO, DIVISIONES O PARTICIONES DE LA PROPIEDAD

Informe de Zonificación.—

- Solicitud al Director de Planificación (Formulario) sobre la calificación del uso del suelo.
- Ubicación del inmueble en un plano del I.G.M.
- Plano de la propiedad.

Para divisiones.—

- Solicitud al Director de Planificación.
- Informe previo de zonificación.
- Línea de fábrica.
- Escritura.
- Certificado del registro de la propiedad.
- Cuatro copias de la propuesta de división firmado por un profesional habilitado.
- 10% de área comunal.

Partición entre herederos.—

- Solicitud al Director de Planificación.
- Partida de defunción.
- Línea de fábrica.
- Escrituras.
- Certificado del Registro de la Propiedad.
- 4 copias de la propuesta de división firmado por un profesional habilitado.

Prohibiciones.—

No se permite la simple parcelación de la tierra para fines residenciales, industriales, y otros, debiendo realizar tanto los trámites legales establecidos, como las obras de urbanización necesarias para la habilitación correspondiente.

No se podrá urbanizar las riberas de los ríos hasta 50 m. de retiro desde el borde, quedando esta área como zona de preservación de riberas cuyo uso será comunal recreativo.

Quando una urbanización se halle al borde de una quebrada cuyo corte pueda afectar a la estabilidad de las construcciones a realizarse, deberá mantenerse un retiro de 10m. desde el borde de la quebrada hasta los lotes a planificarse.

PARA APROBACION DEL PROYECTO DEFINITIVO (URBANIZACIONES)

Carpeta No. 1

Solicitud al Alcalde, acompañada de:

- a) Línea de fábrica actualizada.
- b) Informe aprobatorio del anteproyecto.
- c) Anteproyecto aprobado.
- d) Presupuesto y cronograma de obras.
- e) Memoria descriptiva — técnica del proyecto.
- f) Informe y una copia de los planos aprobados y sellados por las Empresas de:
 - Agua Potable.
 - Alcantarillado.
 - Teléfonos.
- g) Una copia de la licencia del profesional que suscribe los planos.
- h) Una copia del proyecto planimétrico definitivo con el cuadro de datos de la urbanización conteniendo (formato INEN):
 - Area total a urbanizarse.
 - Area útil de lotes.
 - Número de lotes y cuadro de líneas de fábrica.
 - Area de calles.
 - Area de aceras.
 - Longitud de bordillos.
 - Linderos de la urbanización.
 - Espacios verdes (No se consideran franjas con ancho menor a 15 m. ni bordes de quebradas, ni pendientes superiores al 15 o/o.
 - Ubicación de quebradas y cortes transversales.
 - Obras especiales y sus planos de detalle.
 - Acotación de ejes, radios, deflexiones, etc.
 - Nomenclatura de vías.
 - Proyecto de detalle del área comunal.

Carpeta No. 2

- a) 13 copias del proyecto planimétrico definitivo.

NOTAS: Toda la documentación que precede deberá estar suscrita con las respectivas firmas de responsabilidad.

El tamaño obligatorio de las carpetas es de 25 x 35 cm.

No se admitirán copias xerox en sustitución de documentos originales.

No se dará trámite a documentaciones parciales, incompletas o que no estén de acuerdo con el reglamento respectivo.

En el caso de que el profesional que suscribe los planos del proyecto definitivo, sea diferente al que tramitó el anteproyecto, se presentará una conformidad de este último.

- Elaboradas las dos carpetas se entregan en la Dirección de Planificación del Municipio, oficina donde se analiza y aprueba el proyecto.
- Una vez aprobado el proyecto pasa a la Sindicatura donde se realizan todos los trámites legales.
- De ahí pasa a la Comisión de Obras donde se ratifica la aprobación y se emite el informe final.

ANEXO No. (7)

APROBACION DE PLANOS ARQUITECTONICOS

En el Departamento de Obras Públicas Municipales se presentará:

- Línea de fábrica C/O informe de Planificación actualizados. (Ver formulario).
- Solicitud en formulario F.P.1.
- Hoja de estadística de la construcción (INEC)
- Comprobante de pago al Colegio de Arquitectos y/o al Colegio de Ingenieros respectivos.
- 4 juegos de planos (copias heliográficas). Si la construcción se financiare con un préstamo se aumentará un juego de planos en la carpeta.
- En caso de que el proyecto sobrepase de 3.000 m² de construcción, las 20 unidades de vivienda o los 10 pisos de altura deberá adjuntarse a lo anterior lo siguiente:
 - Informe de la Empresa de Alcantarillado.
 - Informe de la Empresa de Agua Potable.
 - Informe de la Empresa de Teléfonos.
 - Informe de la Empresa Eléctrica Quito S.A.
 - Informe del Cuerpo de Bomberos.
 - Plano de Instalaciones Eléctricas firmado por un profesional responsable.

Esta documentación deberá ser presentada en la ventanilla respectiva de la Dirección de Obras Públicas Municipales.

ANEXO No. (8)

DOCUMENTACION NECESARIA PARA LA ELABORACION DE PLANOS DEL PROYECTO

A. PLANOS GENERALES INDISPENSABLES.-

- Fachadas (interiores y exteriores Escala 1:50)
- Plantas todos los niveles Escala 1:50
- Cortes (transversales y longitudinales escala 1:50)
- Plantas de conjunto escala 1:200, 1:100.

Las escalas pueden variar de acuerdo a la magnitud del proyecto.

B. PLANOS ESPECIFICOS.-

ARQUITECTONICOS Y DE CONJUNTO (originales)

Contenido: Implatación del conjunto barrial, plantas, fachadas y cortes del área comunal. Realiza: Arquitecto.

ESTRUCTURALES (originales)

Contenido: De carácter constructivo, expresan los elementos estructurales referen-

tes a: Infraestructura - estructura y suparestructura. En base a especificaciones y memoria de cálculo. Realiza: Asesor y Calculista.

ALBAÑILERIA Y ACABADOS

Contenido: Localización de detalles constructivos, acabados, bases de pisos, muros y techos (área exterior y construcciones comunales). Realiza: Arquitecto.

INSTALACIONES SANITARIAS

Contenido: Expresan sistemas de eliminación de aguas, negras, pluviales, red general de drenaje y alimentación hidráulica complementaria con isométricas generales de la red. Realiza: Asesor.

INTALACION ELECTRICA

Contenido: Se indican todos los elementos, en base a la memoria del cálculo, las características de los tableros, equipo de medición, etc. Realiza: Asesor.

AREAS EXTERIORES Y JARDINES

Contenido: Localización de pavimentos y área de jardines exteriores, tratamiento de calles peatonales, rejillas, arriates, etc. Realiza: Arquitecto.

C. ESPECIFICACIONES GENERALES DE TODOS LOS PLANOS:

- Ejes de trazado principales y secundarios.
- Nombre y número de local.
- Niveles.
- Accesos de las vías principales, de servicio y estacionamiento.
- Orientación.
- Jardines.
- Espacios abiertos.
- Croquis de localización.
- Todo tipo de cotas.

ANEXO No. (9)

DESIGNACIONES Y DIMENSIONES DE TODOS LOS PLANOS Y DOCUMENTOS

Se realizará en base al formato establecido por el I.N.E.N. (ver tipos de formatos adjuntos). Es conveniente usar un tamaño uniforme en todos los planos y en general en todos los trabajos (memoria de cálculos, memoria de proyecto, etc.).

Formato A0 841 x 1189
 Formato A1 594 x 841
 Formato A2 420 x 594
 Formato A3 297 x 420
 Formato A4 210 x 297
 Formato A6 148 x 210
 Formato A6 105 x 148
 Formato A7 74 x 105
 Formato A8 52 x 74
 Formato A9 37 x 52
 Formato A10 26 x 37

ANEXO No (10)

CONTENIDO MINIMO DE LOS PROYECTOS.-

Los requisitos mínimos exigidos en todo proyecto que se presenta para su aprobación serán:

- Planos de ubicación, a una escala no menor de 1:10.000 debiendo abarcar una zona de 300 metros de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas, etc., inscrito en una circunferencia.
- Planta de emplazamiento, a una escala mínima de 1:300 en el que se anotará claramente las medidas y ángulo del terreno.
- Cuadro de áreas: dentro de la primera lámina de planos arquitectónicos se elaborará un cuadro de áreas de la siguiente manera:

ZONIFICACION		AREA DEL TERRENO:M2				DENSIDAD NETA	
C.O.S. P.B.		C.O.S. O.P. cus.				Hab./H.	
Piso	Area Bruta	AREA NO COMPUTABLE		Subsuelo	Otros	AREA UTIL	
		Circulación	Estación			C.O.S. P.B.	C.O.S. O.P.
Total	M2	M2	M2	M2	M2	VR	
		Total Area					
		No.Computable			M2	C.U.B.	

NOTAS: No se computarán las áreas correspondientes a circulaciones generales (Escaleras, ascensores y sus cajas, halls de circulación vertical, pasillos comunes de circulación horizontal). Estacionamientos cubiertos, áreas de subsuelo que no estén destinadas a vivienda, oficinas y marquesina de acceso.

- Se aceptarán excedentes en las áreas proyectadas con una tolerancia máxima de 15 o/o sobre los datos de zonificación.
- De no coincidir las áreas del cuadro con las áreas de los planos, estos serán automáticamente rechazados.

AREA BRUTA: Area Construída; son todas las áreas cubiertas de un proyecto sean estas cerradas, semiabiertas o abiertas.

AREA UTIL: Area construída menos área no computable.

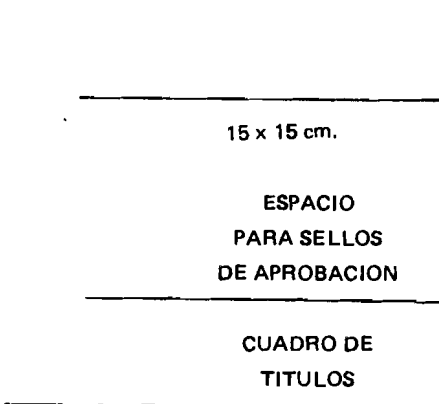
C.U.S.: Coeficiente de utilización del suelo. Relación porcentual entre el área útil total del proyecto y el área total del terreno.

C.I.S.: Coeficiente de ocupación del Suelo. Relación porcentual entre el área útil de la planta baja cualquiera y el área total del terreno.

ANEXO No (11)

CUADRO DE TITULOS.-

- Todo plano de construcción deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.
- Todo plano de construcción, deberá disponer en su extremo inferior derecho, de un espacio libre de 15 x 15 cm. Para los sellos de aprobación necesarios.



Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada oficina, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos:

- Nombre del proyecto.
- Nombre y firma del Propietario.
- Nombre, firma y número de registro del profesional responsable.
- Título de la lámina.
- Escala o escalas.
- Fecha.
- Número de lámina.

En el caso de Proyectos de construcción donde sean necesarias varias láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

- A: Planos arquitectónicos.
- B: Planos Estructurales.
- C: Planos constructivos.
- IS: Planos de Instalaciones sanitarias.
- IE: Planos de instalaciones eléctricas.
- IM: Planos de instalaciones mecánicas.
- IO: Otros estudios.

- Con este informe, se dirige al Concejo Municipal para que decrete la ordenanza municipal respectiva.
- ... Una vez elaborada la ordenanza municipal, el trámite pasa nuevamente a las oficinas de la Comisión de Obras en donde se la estudia y archiva; obtenido el proyecto aprobado y la ordenanza pasan a poder del interesado a través de la Sindicatura.
- ... Una vez realizados los trámites respectivos, se paga el impuesto de aprobación en la Tesorería Municipal, el mismo que es cobrado de acuerdo a la magnitud de la obra.

ANEXO No (12)

PLAZO DE APROBACION DE PLANOS.—

- La Dirección de Obras Públicas comunicará al interesado el resultado de la aprobación de los planos presentados, en el plazo máximo de 30 días hábiles a partir de la fecha de su presentación.
- Cuando se trate de proyectos de construcciones que la Dirección considere como especiales el plazo podrá ser aumentado a 45 días hábiles, previo aviso por escrito al peticionario.

Si no se cumpliere con esta disposición, el interesado pondrá en conocimiento de la Alcaldía para la sanción al responsable de la demora.

ANEXO No (13)

PLANOS RECHAZADOS.—

- En caso de que los planos no sean aprobados, la autoridad debe expedir un informe indicando todas las objeciones a la aprobación de los mismos.

A base de este informe el interesado debe efectuar correcciones y modificaciones en los planos y presentarlos nuevamente para su aprobación.

- La autoridad municipal, no podrá rechazar por segunda ocasión los planos modificados por otras causas que no fueren los que motivaron la reprobación en su primera instancia, siempre y cuando el proyecto no se hubiere modificado en la parte conducente.

ANEXO No (14)

IMPUESTOS Y GARANTIAS.—

La autoridad municipal, debe establecer un arancel de impuestos que gravan la aprobación de los planos y la concesión de permisos de construcción.

La autoridad exigirá un depósito de garantía proporcional al probable costo de la obra, para asegurar el cumplimiento de las disposiciones, hasta el momento que se termine la misma.

Esta garantía será devuelta una vez que el interesado haya obtenido de la Dirección de Higiene, previo informe del Departamento de Obras Públicas, el permiso de habitabilidad.

ANEXO No (15)

MODIFICACIONES EN PLANOS APROBADOS ANTES DE LA CONSTRUCCION.—

- Todo cambio sustancial en los planos aprobados antes de su ejecución requiere la presentación de otro nuevo proyecto sujeto a nueva aprobación, pero exento de impuesto alguno, siempre que se mantenga como máximo el área del proyecto original.
- En caso de aumento de área en el proyecto, la autoridad municipal deberá establecer el impuesto correspondiente en dicho exceso.

ANEXO No (16)

MODIFICACION EN PLANOS APROBADOS DURANTE LA CONSTRUCCION.—

- Debe solicitarse una nueva aprobación, antes de efectuar los cambios en obra.

El plano que indique los cambios debe presentarse siguiendo el mismo trámite de aprobación establecido.

ANEXO No (17)

PERMISO DE CONSTRUCCION.—

- La Dirección de Obras Públicas, otorgará al solicitante el permiso de construcción que será válido durante toda la ejecución de la obra y sujeto a inspecciones temporales.

ANEXO No (17.1)

REQUISITOS PARA TRAMITE DE PERMISO DE CONSTRUCCION.—

- Solicitud (Formulario F - C)
- Formulario (F - P - 2) de cálculo y diseño, firmado por un ingeniero civil suscrito en el registro municipal.
- Informe de planos arquitectónicos aprobados.
- Informe de línea de fábrica y/o informe de Planificación actualizados.
- Comprobante de depósito de garantía.
- Comprobante de pago a la Empresa de Agua Potable.
- Comprobante de pago a la Empresa de Alcantarillado.
- Comprobante de contribución al Colegio de Arquitectos y/o comprobante de contribución al Colegio de Ingenieros.
- Cédula de Inscripción profesional en copias xerox.
- Planos estructurales (2) copias heliográficas. En caso de edificaciones mayores a 4 pisos, deberán adjuntar la memoria de cálculo en la que se deberá especificar: datos de la estructura, resultado, recomendaciones, etc.
- Planos arquitectónicos aprobados.
- Estudio de sistemas de excavación cuando el caso lo requiera, cuya necesidad o no será determinada por Obras Públicas Municipales.

ANEXO No (17.2)

PERMISO DE VARIOS TRABAJOS.—

La Dirección de Obras Públicas otorgará el permiso para ejecutar varios trabajos de construcciones en la presentación de planos explicativos cuando cumplan los siguientes requisitos:

- Línea de fábrica c/o informe de Planificación actualizados.
- Formulario de varios trabajos.
- Se permitirá un área máxima de 50 m², o reparaciones mínimas.

ANEXO No (17.3)

OBRAS QUE NO REQUIEREN DE PERMISO DE CONSTRUCCION.—

- Enlucido interiores y exteriores.
- Reposición y reparación de pisos sin afectar elementos estructurales.
- Pintura y revestimientos interiores y exteriores.
- Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias, sin afectar elementos estructurales.
- Demoliciones hasta de un cuarto aislado de 16 m² sin afectar la estabilidad del resto de las construcciones. Esta excepción no procederá cuando se trate de edificios de valor artístico y/o histórico.

- Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de servicios sanitarios correspondientes.
- Otras obras similares a las anteriores que no afecten elementos estructurales.

ANEXO No (17.4)

PLAZO DE EXPEDICION DE PERMISO DE CONSTRUCCION.—

- Deberán recibir resoluciones de aprobación o rechazo por parte de las autoridades competentes, en un plazo no mayor de 15 días calendario, contados a partir de la fecha que se reciba la solicitud.
- Cuando por cualquier circunstancia la autoridad encargada de la tramitación de permisos, rechace una solicitud, deberá comunicar por escrito al interesado sus causas específicas.
- La autoridad no podrá rechazar una segunda solicitud por otras causas que no fueren las que motivaron la reprobación de la primera.

ANEXO No (17.5)

LIMITE DE VALIDEZ DE LOS PERMISOS.—

- Se considerará caducado todo permiso de construcción cuyas obras no se hayan iniciado dentro del plazo de un año, a partir de la fecha de otorgamiento después de lo cual deberá solicitar un nuevo permiso libre de todo derecho o impuesto.
- Si antes de la iniciación de la obra, la Dirección de Planificación previa aprobación de la Comisión de Planificación, cambiare las regulaciones para el sector, el interesado tendrá derecho a aprobar los nuevos planos sin pagar ningún impuesto o gravamen.

ANEXO No (17.6)

ALCANCE LEGAL DE PLANOS Y PERMISOS.—

La aprobación de los planos y la concesión de permisos relacionados con la construcción, no constituyen autorización legal que pueda hacerse válida en contra de otras personas en litigios por transacciones de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier clase.

ANEXO No (17.7)

REVOCATORIA DE LA APROBACION DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCION.—

La autoridad municipal puede revocar la aprobación de planos y permisos de construcción, ya expedidos, si comprobase que se han presentado datos falsos o repre-

sentaciones erróneas de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes.

ANEXO No (18)

INSPECCION DE LAS OBRAS.—

- Corresponde a la Dirección de Obras Públicas Municipales.
- Durante la ejecución de la obra los propietarios o encargados están obligados a facilitar en cualquier momento las inspecciones municipales. De no ser así se aplicarán las sanciones correspondientes.

ANEXO No (19)

INSPECCIONES PARCIALES.—

De acuerdo al criterio de la Dirección de Obras Públicas deben efectuarse las siguientes inspecciones parciales:

- Zanjas y excavaciones.
- Ejes y niveles, cuando los cimientos estén terminados.
- Elementos de las estructuras y obra gruesa.
- Instalaciones y servicios del edificio.

ANEXO No (20)

INSPECCION FINAL.—

- Después de 8 días de terminada la construcción, el interesado deberá solicitar a la Dirección de Obras Públicas la inspección y aprobación final para verificar el cumplimiento de los requisitos, y si la construcción se sujeta a los planos arquitectónicos y demás documentos aprobados.
- En caso de que no cumplan, la Dirección de Obras Públicas ordenará al propietario efectuar las modificaciones necesarias; mientras tanto la Dirección no extenderá el visto bueno en la inspección final de la obra.

ANEXO No (21)

PERMISO DE HABITABILIDAD.—

- Una vez aprobada la inspección final la Dirección de Higiene procederá a conceder el permiso de habitabilidad. Cumplido esto, se autorizará la devolución

del depósito de garantía.

- La Dirección de Higiene podrá conceder permisos especiales para habitar parte de un edificio en construcción, cuando dicha parte cumpla con todos los requisitos, siempre que se compruebe mediante una inspección de la Dirección de Obras Públicas.

ANEXO No (22)

INCUMPLIMIENTO DE ORDENES.—

En caso de no cumplir con los reglamentos, la Dirección de Obras Públicas estará facultada para ejecutar a costa del propietario las obras, para clausura y para tomar las medidas que fueren necesarias en los siguientes casos, pudiendo hacer uso de la fuerza pública;

- Cuando una edificación de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado.
- Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente.
- Cuando se invada la vía pública con una construcción.
- Cuando no se respeten las afectaciones y restricciones físicas y de uso, impuestos y los predios en la solicitud de línea de fábrica.

SUSPENSIÓN O CLAUSURA DE OBRAS EN EJECUCIÓN.— ANEXO No (22.1)

Se suspenderá en los siguientes casos:

- Cuando previo dictamen técnico emitido y ordenado por la Dirección de Obras Públicas, se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de las construcciones.
- Cuando la ejecución de una obra de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o puede causar perjuicios a bienes de terceros.
- Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que haya indicado la Dirección de Obras Públicas.
- Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas.
- Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección del personal autorizado por la Dirección de Obras Públicas.
- Cuando la obra se ejecute sin permiso.
- Cuando el permiso de construcción haya sido revocado o haya terminado su vigencia.
- Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia reglamentaria del Director de obra.

ANEXO No (23)

CLAUSURAS DE OBRAS TERMINADAS.—

- Cuando la obra se haya ejecutado sin permiso.

- Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado, fuera de los límites de tolerancia o sin sujetarse a las demás disposiciones.
- Cuando se use una construcción o parte de ella para un uso no autorizado.

La clausura de las obras podrá ser total o parcial y no será levantada hasta que no se hayan regularizado las obras.

FORMA DE APLICACION DE LAS SANCIONES.— ANEXO No (23.1)

La autoridad competente, para fijar la sanción, deberá tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

ANEXO No (24)

REGLAMENTO PARA LA PRESENTACION DE PROYECTO DE ALCANTRILLADO Y AGUA POTABLE.—

Luego de obtener los informes de factibilidad de servicio de las Empresas de Alcantarillado y Agua Potable, como también la aprobación del anteproyecto por parte del Departamento de Planificación.

- Los estudios se presentarán en tres juegos de planos como mínimo y cada carpeta contendrá:
 - Hoja de cálculo y diseño de la red de acuerdo con el formulario de la Empresa de Alcantarillado, planos, perfiles, secciones y más detalles constructivos que requiere el diseño y una memoria constructiva.
- En un plano topográfico a escala 1:100 (salvo casos excepcionales, podrá cambiarse la escala) que contenga la lotización y el trazado de las calles con sus respectivos nombres, se dibujará:
 - La red de alcantarillado indicando el sentido de circulaciones de las mismas, datos de longitud, diámetro o sección, pendientes y caudal real; pozos de revisión con su numeración que le identifique; sumideros de calzada; conexiones domiciliaria; áreas de drenaje, descargas y otros datos que se estime de importancia para la construcción. (En caso que existan muchos datos se repartirán en 2 planos).
- Los perfiles serán elaborados de acuerdo al formato de la Empresa de Alcantarillado y contendrán:
 - Cotas del terreno que corresponderán a estacas colocadas en el mismo cada 10 m. o menos, si es necesario hacer resaltar algún detalle topográfico.
 - Proyecto de rasante de las calles con sus respectivas cotas.
 - Cortes.
 - Rellenos.
 - Curvas verticales y pendientes.

- Proyecto de alcantarillado.
- Cotas del canal - cortes del mismo.
- Datos de diseño, etc.
- Distancias parciales acumuladas.

Todos estos datos se escribirán en los casilleros respectivos.

- Las secciones de colectores u otro detalle del diseño se dibujarán en hojas aparte y contendrán datos hidráulicos y constructivos, relacionado este último a volúmenes y cantidad de obra por metro.
- El estudio se complementará con una memoria descriptiva.
- Todos los planos perfiles y memorias del proyecto de la red y del diseño del mismo, llevará la firma de responsabilidad de un ingeniero civil o sanitario.
- La Empresa de Alcantarillado proporcionará, cuando lo solicite, todos los datos necesarios para el diseño del proyecto, como también cualquier asesoría técnica.
- El diseño de tubería atenderá a los diámetros comerciales que produce la fábrica de tubos de la Empresa de Alcantarillado.

El proyecto y diseño de la red atenderá a los requerimientos de la demanda y el servicio, esto es:

- Capacidad de la tubería para conducción del caudal requerido.
- Profundidad necesaria para el escurrimiento total de los lotes, enmarcados en los límites señalados por la hidráulica para el efecto.
- Los planos se presentarán a la aprobación de la Empresa de Alcantarillado, mediante solicitud dirigida al señor Gerente de la misma.

INSTALACIONES DE REDES TELEFONICAS.— ANEXO No (25)

- Las urbanizaciones en proyecto deberán prever el sistema de distribución de la red telefónica.
- Para este caso, los propietarios o promotores deberán presentar al I.E.T.E.L. los planos y la memoria técnica que contenga las especificaciones de construcción, en los que se contemple las capacidades estimadas para futuras ampliaciones dentro de un período no menor a 10 años.
- Los trabajos que se ejecuten, como (instalación de cajas de distribución, ductos, conductores, etc.) serán por cuenta de los propietarios, en lo que respecta a dirección técnica, mano de obra y materiales.
- Los diseños y trabajos deberán ser realizados y firmados por ingenieros afiliados a uno de los Colegios de Ingenieros Eléctricos y Electrónicos del Ecuador.
- Los diseños se realizarán de conformidad con las normas técnicas que para el efecto se haya dictado.
- El I.E.T.E.L. verificará que los materiales empleados así como la técnica adoptada en la construcción, se ajusten en todas sus partes, al proyecto aprobado y

a las normas técnicas, que para el efecto, se hayan dictado, y luego de la recepción de la obra a su entera satisfacción procederá a la conexión de la misma a la red pública.

- Para la aprobación de los estudios de distribución telefónica en las urbanizaciones deberán cumplir además con lo siguiente:
 - Cuando la urbanización proyectada necesite de mil líneas telefónicas o más, se destinará un lote de terreno no menor de 1000 m². Para la construcción de la central telefónica y deberá estar ubicado en el sitio recomendado por el I.E.T.E.L. dicho terreno pasará sin costo alguno a propiedad de I.E.T.E.L. y la donación constará por escritura pública debidamente inscrita.
 - El sistema de distribución de la red telefónica secundaria, será ejecutada por cuenta de los propietarios o promotores de la urbanización, bajo la dirección de los ingenieros afiliados a su respectivo colegio; el I.E.T.E.L. hará la fiscalización de los materiales y la técnica adoptada.
 - La canalización subterránea, será ejecutada por cuenta de los propietarios o promotores de la urbanización.
 - Los abonados ubicados en la periferia de la ciudad pagarán un recargo adicional por distancia respecto a la red de cables telefónicos tanto en los derechos de suscripción, así como en las pensiones básicas mensuales, según consta en el correspondiente reglamento de tarifas.

ANEXO No (26)

APROBACION DEL PROYECTO POR EL CUERPO DE BOMBEROS.—

Todos los proyectos de edificaciones de establecimientos industriales, fabriles, de concentración de público y de edificios de más de 4 pisos, deberán presentar los planos del proyecto para su visto bueno en cuanto se refiere a la protección contra incendios como requisito previo al trámite municipal de aprobación de planos.

ANEXO No (26.1)

TRAMITACION PARA EL VISTO BUENO DEL CUERPO DE BOMBEROS.—

Para la tramitación del visto bueno del proyecto por parte del Cuerpo de Bomberos, el profesional o propietario interesado, deberá presentar en el Departamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos lo siguiente:

- Solicitud en papel simple dirigida al Primer Jefe del Cuerpo de Bomberos.
- Todos los juegos de copias heliográficas del proyecto que se vaya a enviar al I. Municipio para su aprobación.
- Una copia heliográfica adicional del proyecto, para el archivo del Cuerpo de Bomberos.
- Abonar en el Cuerpo de Bomberos, la cantidad de un sucre por cada metro cuadrado de construcción, y por una sola ocasión.

ANEXO No (26.2)

TIEMPO DE TRAMITACION DEL VISTO BUENO.—

El trámite en el Cuerpo de Bomberos para la obtención del visto bueno, por ningún concepto, salvo por razones de fuerza mayor, no demorará más de setenta y dos horas hábiles.

ANEXO No (27)

INCUMPLIMIENTO DE NORMAS DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS.—

En caso de insuficiencia de los implementos o instalaciones de protección o carencia total, el Cuerpo de Bomberos devolverá los planos para su corrección, con un informe adicional explicativo.

ANEXO No (28)

INSPECCIONES.—

Posteriormente a la emisión de visto bueno y durante la construcción, el departamento de prevención, a través de sus inspectores realizará visitas, a fin de constatar y exigir el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

ANEXO No (29)

INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL (I.E.S.S.)

COMO SE TRAMITA UN PRESTAMO HIPOTECARIO.—

Para solicitar un préstamo hipotecario, el afiliado no debe poseer vivienda urbana.

El interesado deberá constatar si su empresa se encuentra al día en el pago de aportes.

TRAMITE:

- **1er. PASO:** Presentación de la solicitud de calificación en el formulario respectivo, que es distribuido gratuitamente en las ventanillas de crédito de la matriz.

En dicho formulario se consignarán todos los datos que en él se solicitan, el mismo que será depositado en las ventanillas de crédito y delegaciones, las que a su vez le dan un comprobante de recibo, en el que consta la fecha en que le entregan un listado de los documentos que tiene que acompañar a la solicitud definitiva.

- **2do. PASO:** Si el préstamo es aprobado, le hacen conocer a Usted el cupo máximo con que puede operar, a la vez que le entregan un listado de los documentos que tiene que acompañar a la solicitud definitiva.
- **3er. PASO:** El Departamento de Crédito llamará al afiliado en una nueva oportunidad para solicitar:

- La orden para que el afiliado se someta a una examen médico ante el respectivo facultativo del Departamento de Seguro de Desgravamen del I.E.S.S.
- Orden de avalúo del inmueble de la compra. Este avalúo lo practica un profesional funcionario del Departamento de Ingeniería.

Es de advertir que el examen médico tiene validez por 6 meses, si transcurrido este plazo la tramitación del préstamo no ha sido perfeccionada, el afiliado deberá someterse a un nuevo examen médico.

- **4to. PASO:** Con el resultado de estos informes, los documentos (carpeta), son entregados al Departamento Legal para el correspondiente estudio de títulos de propiedad.

Por su parte el Departamento de Crédito practica la liquidación del préstamo, señalando el valor definitivo a otorgarse, plazo e intereses que gravan esta operación hipotecaria. Este Departamento determinará además si el afiliado debe

depositar al contado alguna diferencia que excediere al valor de la construcción o compra del inmueble, o autorizar para que dicho saldo sea satisfecho con los valores que tenga acumulados como fondo de reserva.

- **5to. PASO:** Una vez que se han cumplido las formalidades anteriores, la carpeta pasa al Departamento de Intervención, que luego de la correspondiente revisión, la envía, a la Comisión de Crédito para que el préstamo sea aprobado.
- **6to. PASO:** Finalmente el Departamento Legal elabora la minuta previa a la suscripción de escrituras ante un notario de la localidad, y el afiliado debe proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad hecho lo cual, debe entregar dos copias de este instrumento al Departamento Legal, una de ellas certificada, con la razón de la inscripción y la otra simple.

Una vez terminado el trámite, si la operación ha sido para la adquisición de vivienda, el Instituto procederá a cancelar el valor directamente al vendedor.

Si el inmueble va a ser edificado, se acreditará el valor del préstamo a la cuenta de edificación del Departamento de Ingeniería del I.E.S.S., para ser entregado al afiliado: el 20o/o para la iniciación de los trabajos y luego por dividendos conforme avanza la obra y cuando haya satisfecho las obras de construcción en cada una de las etapas.

El inmueble adquirido o la construcción y terreno quedan hipotecados a favor del IESS por efecto de tal operación y solo se levanta dicha hipoteca por cancelación de la deuda total, o por el fallecimiento del deudor, siempre que haya contratado el seguro de desgravamen.

ANEXO No (30)

DE LAS COOPERATIVAS:

DE LOS SOCIOS.—

- Pueden ser socios de una Cooperativa:
 - Los mayores de 18 años que no tengan otra incapacidad que la de su edad.
 - Los menores de 18 años, únicamente en las Cooperativas estudiantiles y juveniles.
 - Las personas jurídicas que no persigan finalidades de lucro.
- Los integrantes de una cooperativa deberán pagar, antes de presentar a su aprobación los estatutos de la cooperativa, por lo menos el 50% del valor de los certificados de aportación que hayan suscrito de acuerdo al plan inicial de financiamiento. El saldo lo abonarán en el lapso que señalen dichos estatutos, que en ningún caso será en un plazo mayor de un año.
- Las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda podrán otorgar créditos hipotecarios a las cooperativas de vivienda, legalmente aprobadas y que tengan un plan de trabajo y de inversiones determinado y viable, préstamos que podrán ser invertidos en:

- Adquisición de terrenos urbanizables de acuerdo al informe previo que deberá otorgar el Municipio.
- Realización de obras de urbanización.
- Construcción de viviendas en beneficio de sus socios.
- Adquisición de viviendas en propiedad horizontal.

Estas asociaciones también podrán conceder préstamos individuales a los socios, para pagar a la cooperativa los saldos del valor del terreno, de las obras de urbanización y para la construcción de sus viviendas.

OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS.—

- Concurrir a las asambleas generales.
- Cumplir con todas las obligaciones con la Cooperativa.
- Obtener de los organismos competentes los Informes relativos al movimiento de la Cooperativa.
- Gozar de todos los beneficios que la Cooperativa otorgue a sus miembros.
- Votar, ser elegido y desempeñar las comisiones que se le encomendasen.
- Marido y mujer no pueden ser socios de una cooperativa de la misma línea o clase.
- La adjudicación de lotes se realizará siempre por sorteo, con la concurrencia de un Delegado de la Dirección Nacional de Cooperativas, que sentará un acta detallada del particular, determinando los linderos de cada inmueble.

ANEXO No. (30.1)

REQUISITOS NECESARIOS EN LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA, PARA EFECTUAR EL SORTEO DE LOTES.—

- Escritura que acredite la propiedad de la lotización, en manos de la Cooperativa.
- Lista de socios participantes en el sorteo, que hayan sido aceptados y calificados por la Dirección Nacional de Cooperativas.
- Copia del Acta de la Asamblea General en la cual se haya resuelto el sorteo de lotes en la fecha prevista.
- Planos debidamente aprobados por el respectivo Municipio (de la lotización).
- Determinación de lo pagado y los saldos deudores de los lotes a sortearse.
- Nombramientos actuales del presidente, gerente y demás organismos de la Cooperativa.

ANEXO No. (30.2)

REQUISITOS QUE DEBEN PRESENTARSE EN LA DIRECCION NACIONAL DE COOPERATIVAS PARA LA ADJUDICACION DE TERRENOS A TITULO INDIVIDUAL A LOS SOCIOS DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA.—

- Solicitud al Ministerio pidiendo la aprobación del Acta de sorteo de lotes.

- Lista de socios adjudicatarios.
- Certificación del Registrador de la Propiedad, desde hace 15 años, con los gravámenes.
- Escritura de los terrenos que van adjudicar la Cooperativa.
- En la minuta, a más del nombre del adjudicatario, linderos y cabida, debe constar también el precio de los lotes a adjudicarse.
- Dos planos del terreno a adjudicarse, con la parcelación respectiva.
- Recibo del pago de los impuestos prediales del presente año.
- Autorización del Municipio para proceder a la adjudicación a título individual de los terrenos de propiedad de la Cooperativa.
- Nombramiento de presidente y gerente de la Cooperativa.
- Certificado de que no posee otro terreno y declaración juramentada de que no pertenece a otra Cooperativa de Vivienda.

ANEXO No (31)

FORMAS JURIDICAS DE LA ORGANIZACION POPULAR

1. Cooperativas de vivienda
2. Comités barriales o comités pro-mejoras (asociaciones civiles)
3. Asociaciones de trabajadores autónomos.

1. LA COOPERATIVA DE VIVIENDA.— ANEXO No (31.1)

Es la forma jurídica específica a través de la cual un grupo puede enfrentar y resolver organizadamente la necesidad común de vivienda. Las cooperativas son definidas por la ley como sociedades de derecho privado que sin perseguir finalidades de lucro, tienen por objeto planificar y realizar actividades o trabajos de beneficio social o colectivo, a través de una empresa, manejada en común y formada por la aportación económica, intelectual y moral de los socios.

Las cooperativas se rigen por la Ley de Cooperativas aprobada mediante Decreto Supremo No. 1031 de 7-9-66 publicada en el Registro Oficial No. 123 y su reforma el Decreto 3688 —A Julio 1979 publicado en el R.O. No. 892 del mismo año y por el Reglamento de Cooperativas.

El control de las Cooperativas de Vivienda, desde el reconocimiento de su personería y registro hasta su disolución, compete a la Dirección Nacional de Cooperativas, dependiente del Ministerio de Bienestar Social y Promoción Popular.

1.1 CONDICIONES PARA SER SOCIO DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA

- Ser mayor de 18 años o actuar por medio de representante
- Tener residencia en el Cantón donde fija domicilio la Cooperativa
- No tener vivienda en propiedad (ni el socio ni su cónyuge)
- No pertenecer a otra Cooperativa de la misma clase o línea (el socio o su cónyuge)
- No haber sido expulsado de otra Cooperativa
- No haber defraudado a institución pública ni privada alguna.

1.2 PROCEDIMIENTO

- a) Las personas interesadas en formar una Cooperativa deben reunirse con el asesoramiento de un experto en cooperativas (abogado o difusor reconocido por la Dirección de Cooperativas) en una Asamblea Constitutiva. Esas personas que deben ser 11 (once) como mínimo, designarán un Directorio Provisional, compuesto por un Presidente, un tesorero, un secretario y tres vocales. El Directorio Provisional se encargará de hacer redactar los Estatutos, asimismo reunir las aportaciones, hacer aprobar los estatutos y realizar las tramitaciones ante la Dirección de Cooperativas para la aprobación de los mismos y el otorgamiento de la personería jurídica y registro de la Cooperativa.
- b) Los Estatutos que la Comisión Directiva Provisoria hace redactar deben ser discutidos y aprobados por la Asamblea, en tres sesiones diferentes. Es importante la participación del experto en cooperativas, no sólo por el imprescindible conocimiento que los socios deben tener de los principios y funcionamiento de la Cooperativa para su participación futura en la misma, sino porque la certificación del experto-difusor es un requisito que debe ser acom-

pañado a la documentación que se presenta en la Dirección de Cooperativas para la legalización de la Cooperativa.

- c) Los estatutos de la Cooperativa deben ajustarse a las disposiciones legales y reglamentarias, debiendo en especial, sus objetivos, estar claramente determinados.

Los estatutos deben establecer:

- Nombre, domicilio y responsabilidad de la Cooperativa
- Finalidades y campo de acción
- Derechos y obligaciones de los socios
- Organización interna de la Cooperativa
- Formas de control y vigilancia
- Como se forma el capital
- Inicio y fin del año económico
- Uso y distribución de excedentes
- Causas de disolución y liquidación
- Procedimiento de reforma de los estatutos
- Todas las demás disposiciones que los socios quieran establecer y que no se opongan a la ley.

En su contenido estas disposiciones estatutarias deben ser acordes con los principios universales del cooperativismo:

- Igualdad de derechos de los socios
- Libre acceso y retiro voluntario
- Derecho de cada socio a votar y ser elegido
- Indiscriminación y neutralidad política, religiosa o racial
- Variabilidad del capital social
- Interés limitado sobre certificados de aportación que en ningún caso será superior al 6%,
- Distribución de excedentes en proporción al volumen de operaciones y al trabajo realizado en la cooperativa por cada socio.

- d) Para obtener la aprobación de los Estatutos el Directorio Provisional debe presentar ante la Dirección Nacional de Cooperativas:

- Solicitud dirigida al Ministro de Bienestar Social, pidiendo la aprobación de los estatutos y el otorgamiento de la personería jurídica
- Copia del acta constitutiva de la Asamblea General en la que se haya designado el Directorio Provisional, con la nómina de sus miembros. El acta debe ser firmada por todos los socios.
- Certificación del técnico, difusor o promotor que haya asesorado a la Cooperativa donde consta que los socios han sido asesorados sobre sus objetivos y que han recibido suficiente instrucción doctrinaria.
- El estatuto, en tres ejemplares (original y dos copias) conteniendo una certificación del Secretario de que fue discutido en tres sesiones diferentes y aprobado.
- Tres copias de la lista de los socios fundadores con las siguientes especificaciones: nombre, domicilio, estado civil, ocupación, nacionalidad, cédula de identidad, número y valor de los certificados de aportación que suscribe y cantidad que paga al contado y firma de cada socio. Estas listas deben ser certificadas por el Gobernador, Jefe Político, Teniente Político o un fun-

cionario de la Dirección de Cooperativas, respecto a que la firma fue puesta en su presencia.

- Comprobante del depósito bancario de por lo menos el 50% del valor de los certificados de aportación que hayan suscrito los socios.
- Certificado del Registro de Propiedad sobre los bienes del socio y su cónyuge si el socio es casado.
- Certificación de la respectiva autoridad política de que el cooperado reside en el lugar en que va a funcionar la Cooperativa.
- Declaración juramentada de no pertenecer el socio ni su cónyuge a otra Cooperativa de la misma clase o línea.
- Estudio socio-económico para comprobar la capacidad amortizativa de los cooperados.
- Plan inicial de trabajo y de financiamiento. En el mismo se hará constar la clase de actividades, costo de operaciones, forma en base a la cual se incrementará el capital en base a cuotas, préstamos, ventajas sociales, culturales o de cualquier otra índole que obtendrán los socios y las proyecciones futuras de la Cooperativa después de un año.

El Ministerio de Bienestar Social, por intermedio de la Dirección Nacional de Cooperativas a través de la Sección correspondiente (consumo) que luego de estudiarla hace las observaciones o pide la documentación que considere necesaria. Si se han cumplido todos los requisitos emite un informe favorable. Con el informe favorable pasa a Asesoría Jurídica que hace el estudio respectivo de los estatutos, modificándolos, si considera pertinente para adecuarlos estrictamente a la ley y reglamento. Con el informe de la Asesoría Jurídica pasa a la Dirección que emite su informe y lo remite al Ministro de Bienestar Social para que dicte el Acuerdo Ministerial respectivo.

El acuerdo contiene lo siguiente: a) Aprobación de los estatutos con las modificaciones introducidas por Asesoría Jurídica; b) Calificación de los socios fundadores; c) Indica específicamente la clase o línea en que puede operar la cooperativa y la prohibición de hacerlo en otra bajo apercibimiento de disolución; d) Ordena la inscripción en el Registro de Cooperativas.

En el Registro de Cooperativas constarán los siguientes datos:

- Nombre y domicilio de la Cooperativa
- Grupo o clase a la que pertenece
- Número de socios fundadores
- Capital suscrito inicialmente y capital pagado
- Fecha y número de inscripción
- Firma del Director y Secretario de Cooperativas.

La Dirección de Cooperativas comunica mediante oficio el Acuerdo Ministerial e indica a la Comisión Provisoria que deben proceder a la elección de autoridades definitivas.

2. LOS COMITES BARRIALES O COMITES PRO-MEJORAS.— ANEXO No (31.2)

Se conforman cuando ya existe una población asentada, asumiendo a través de esta organización luchas reivindicativas, por servicios, equipamiento o infraestructura y actividades sociales, culturales o deportivas que nuclean a la población.

Son regidas por las normas contenidas en el Título XXIX, Capítulo del Código Civil. La aprobación de sus estatutos y el otorgamiento de la personería jurídica corresponde al Ministerio de Bienestar Social y Promoción Popular.

En tanto sociedades civiles con finalidades sociales de desarrollo, promoción y bienestar social, de ellas están excluidas las actividades económicas, agrícolas, comerciales o industriales cuyo propósito sea el lucro o reparto individual de ganancias.

Se prevé para su funcionamiento el establecimiento de cuotas a pagar por los miembros; el fondo social que se constituya con estas cuotas o a través de las actividades de la asociación o por donaciones, legados o subvenciones no pertenece ni en todo ni en parte a cada uno de los miembros, de manera tal que ni al retirarse un socio, ni al disolverse la sociedad puede haber ni devolución de aportes, ni distribución del mismo.

2.1 CONDICIONES PARA SER MIEMBRO:

Ser mayor de edad, tener capacidad civil para contratar.

2.2 PROCEDIMIENTO

- a) La personas interesadas en formar un Comité o Asociación deben ser por lo menos quince (15), deben reunirse en una Asamblea Constitutiva y designar una Comisión Directiva Provisoria, la que debe encargarse de elaborar o hacer elaborar los Estatutos, los que deben ser aprobados por la Asamblea en tres sesiones diferentes. La Comisión Directiva Provisoria será la encargada de hacer la tramitación ante el Ministerio de Bienestar Social para la aprobación de los Estatutos y el otorgamiento de la personería jurídica.
- b) La Comisión Directiva Provisoria debe dirigir nota al Ministro de Bienestar Social solicitando la aprobación de los Estatutos y el otorgamiento de la personería jurídica a la Asociación. A la nota deberá adjuntarse la siguiente documentación:
 - El Acta Constitutiva con nómina de la Directiva Provisional y de los socios fundadores y sus firmas, en caso de no ser letrados su huella digital y número de cédula.
 - Original y dos copias de los Estatutos, en la última página debe constar la certificación del secretario de que han sido discutidos y aprobados en tres sesiones diferentes.
 - Fotocopias de cédulas de identidad, certificados de votación y cédula tributaria de los miembros.

En el original de los Estatutos se deben poner timbres fiscales de S/. 10,00 por hoja.

2.3 REQUISITOS QUE DEBEN REUNIR LOS ESTATUTOS:

- Deben indicar denominación, domicilio y carácter de la Asociación, es decir que trata de una Asociación sin fines de lucro regulada por las disposiciones del Título XIX (Arts. 583 a 601 del Código Civil).
- Debe indicarse con toda claridad las finalidades y campo de acción de la Asociación, y la neutralidad religiosa, política y racial.
- Deben establecerse los órganos directivos, como se produce su designación y remoción. Debe establecerse quien representa legal y judicialmente a la Asociación.
- La forma de admisión y retiro de los socios; derechos y obligaciones de los mismos. Las facultades disciplinarias de la Asociación, órganos encargados de ejercerlas, graduación de las infracciones y sanciones.

- Con qué bienes cuenta o cómo se formará el patrimonio de la Asociación (contribuciones ordinarias o extraordinarias, asignaciones, donaciones, etc.)
- Causas de disolución y liquidación. Además de las causas establecidas por la ley que establece además el requisito de la aprobación por la autoridad que le dio origen.
- Destino de los bienes en caso de disolución. Respecto a esto es suficiente que los Estatutos establezcan que será la última Asamblea la que decida sobre el particular.

En este caso como en el de las Cooperativas de Vivienda, los Estatutos son estudiados por la Asesoría Jurídica quien suprime artículos o modifica los que considera no acordes, el Acuerdo Ministerial aprueba los Estatutos con las modificaciones introducidas en el dictamen de la Asesoría Jurídica.

3. ASOCIACIONES DE TRABAJADORES.— ANEXO No (31.3)

Esta es una forma no específica, pero que en muchos casos es asumida, en especial por los trabajadores autónomos, incluyendo entre sus reivindicaciones la lucha por la vivienda.

Son reguladas por el Código de Trabajo y adquieren su personería jurídica.

Se presentan ante la Dirección General de Trabajo del Ministerio de Trabajo y Recursos Humanos.

Se fundamentan en la libertad de asociación otorgada a los trabajadores para constituir asociaciones, ingresar a ellas o retirarse de las mismas.

Las asociaciones se encuentran bajo la protección del Estado en cuanto persigan los siguientes fines:

- Capacitación profesional
- Cultura y educación de carácter general o aplicada a la correspondiente rama del trabajo.
- Apoyo mutuo mediante cooperativas y cajas de ahorro.
- Demás acciones que entrañen mejoramiento económico y social y defensa de sus intereses de clase.

3.1 PROCEDIMIENTO

- a) Deben reunirse un número de 15 o más trabajadores, aquí es importante el vínculo clasista, intereses comunes de la profesión a defender, en una Asamblea Constitutiva, la que designará la Directiva Provisional que se encarga de hacer redactar los Estatutos y de los trámites posteriores para su aprobación por la Asamblea y la legalización ante la Dirección de Trabajo.
- b) La Comisión Directiva Provisoria debe dirigir nota al Ministro de Trabajo solicitando la aprobación de Estatutos y Registro de la Asociación. Debe acompañar a la nota los siguientes documentos:
 - Copia del acta constitutiva con la firma autógrafa de los concurrentes o la huella digital.
 - Dos copias del acta autenticadas por el Secretario de la Directiva Provisional.
 - Tres ejemplares de los Estatutos autenticados por el Secretario con la constancia de que han sido discutidos en tres sesiones por la asamblea y aprobados.
 - Nómina de la Directiva Provisional con indicación de nacionalidad, sexo, pro-

fesión oficio o especialidad, lugar o centro de trabajo y domicilio de cada uno de ellos.

- Nómina de todos los que se hubieran incorporado con posterioridad a la Asamblea Constitutiva indicando domicilio, profesión, oficio o especialidad y lugar de trabajo.

3.2 CONTENIDO DE LOS ESTATUTOS:

- Denominación social y domicilio del sindicato o asociación profesional
- Quien ejerce la representación legal del mismo
- Forma de organizar la Directiva, número, denominación, período, deberes y atribuciones, requisitos para ser elegidos, causales y procedimiento para la remoción.
- Obligaciones y derecho de los afiliados
- Condiciones para la admisión de nuevos socios
- Obligaciones y derechos de los afiliados
- Procedimiento para la fijación de cuotas o contribuciones ordinarias y extraordinarias, forma de pago y determinación del objeto de las primeras.
- Sanciones disciplinarias, motivos y procedimientos de expulsión, con audiencia en todo caso del inculpado. Derecho del excluido de apelar ante el Inspector de Trabajo.
- Frecuencia mínima de las asambleas ordinarias y requisitos para convocar a éstas y a las extraordinarias.
- Fondos sindicales, bienes, adquisición, administración y enajenación, reglas para la ejecución de presupuestos y presentación de cuentas.
- Prohibición de intervenir en actos de política partidista o religiosa y de obligar a sus miembros a hacerlo.
- Casos de extinción y modo de efectuar la liquidación.
- Las demás disposiciones que resuelva la Asamblea y sean permitidas por la ley.

Los Estatutos que contengan disposiciones contrarias a la constitución o a las leyes no se registran comunicando este particular a la Directiva Provisional. Si son conforme a la ley y reúnen los requisitos son aprobados, otorgada la personería jurídica y registrados en el Registro de la Dirección General de Trabajo.

ANEXO No (32)

LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN LA LEGISLACION ECUATORIANA

Las Cooperativas de Vivienda pertenecen al grupo de Cooperativas de Consumo. La ley distingue entre Cooperativas de Vivienda urbana y rural.

Cooperativa de **vivienda urbana** es definida como aquella que proporciona a sus socios, vivienda, locales profesionales u oficinas, en propiedad o en arrendamiento, tanto en la ciudad como en los centros urbanos o lugares urbanizables (Art. 87 Reg.).

Cooperativa de **vivienda rural** es aquella que se organiza en el campo o lugares de escasa población, como aldeas, recintos, comunidades campesinas o lugares de colonización a fin de dotar de vivienda a sus socios.

Dentro de las Cooperativas de Vivienda urbana se distinguen a) Las destinadas a proporcionar vivienda y b) las destinadas a adquirir o construir locales y oficinas.

Asimismo se distinguen: a) las que se dirigen a dotar de vivienda en propiedad a los socios; b) las que la Cooperativa conserva la propiedad de las viviendas y las entrega en arrendamiento a los socios, invirtiendo el valor de los arrendamientos en amortizar la deuda y el sobrante destinarlo a nuevas construcciones (Art. 169 Reg.).

No está contemplada en la Ley la posibilidad de que la Cooperativa mantenga la propiedad y ceda el uso y goce de las mismas a sus socios, que existe en otras legislaciones, sin embargo, no parece imposible llegar a constituirla en razón de la disposición del Art. 199 del Reglamento que establece que se podrá organizar otra clase de Cooperativas que aquellas que enumera la reglamentación, previa aprobación del Ministerio de Bienestar Social que incorporará la nueva clase en el grupo correspondiente, reglamentando su constitución y requisitos si fuere necesario.

Todas las disposiciones existentes respecto a Cooperativas de vivienda se orientan a la determinación de un tipo de Cooperativa que se constituye por un núcleo de socios que emprenden una actividad conjunta que culmina con la adjudicación y transferencia de dominio individual.

Así la disposición del Art. 170 establece que la Cooperativa podrá tener un número limitado de casas o apartamentos de que dispongan.

Disposiciones como la de la reglamentación de crédito del BEV apuntan a este tipo de Cooperativa cuando exigen que no tengan un número mayor de 150 socios y que a la fecha de presentación de la solicitud tengan cerrado el ingreso de nuevos socios.

La Legislación prevé un tipo de Cooperativa cerrada a diferencia de las Cooperativas matrices de vivienda que existen en otras legislaciones y que generan unidades Cooperativas de Vivienda, sin embargo, en las Cooperativas que nuclean a grupos de bajos recursos se tiende a la ampliación de las bases societarias y a la consecución de tierra para satisfacer su demanda y se recurre a la calificación inicial de los socios, pero no existe calificación de los socios que ingresan posteriormente, asimismo se crean estructuras propias de funcionamiento no estrictamente sujetas a lo dispuesto en la legislación.

QUIENES PUEDEN SER SOCIOS DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA

Junto a las exigencias generales respecto a todas las Cooperativas

- Ser mayores de 18 años o actuar por medio de representante
- Tener residencia en el Cantón donde fija el domicilio la Cooperativa
- No haber sido expulsado de otra Cooperativa
- No haber defraudado a institución pública o privada alguna
- No pertenecer a otra Cooperativa de la misma clase o línea (ni él ni su cónyuge)

Se agrega en las Cooperativas de Vivienda:

- Que el socio ni su cónyuge tengan otra vivienda en propiedad lo que se comprueba mediante informe del Registro de la Propiedad. La ley establece que podría serlo en el caso de tener vivienda pero formar una Cooperativa para proveerse de local profesional u oficina.
- Que un cooperado pueda participar conjuntamente con su hijo menor de edad

en una Cooperativa de vivienda, de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 166 que imposibilita al cooperado de poseer más de una casa apartamento o lote en una cooperativa de vivienda, ni aún en cabeza de sus hijos menores de edad. De allí que pese a que los menores de edad pueden ser socios de una Cooperativa por medio de sus representantes no podrán ser ambos miembros de una Cooperativa de vivienda.

RESPONSABILIDAD

En las Cooperativas en general la responsabilidad puede ser limitada, suplementada o ilimitada. En las Cooperativas de vivienda la responsabilidad de la institución está limitada al capital social y la de los socios a sus aportaciones.

AUTORIZACION PARA RECIBIR APORTACIONES PARA PROGRAMAS DE VIVIENDA

La codificación de la Ley del Banco Ecuatoriano de Vivienda establece que corresponde privativamente al BEV, a las Mutualistas y a las Cooperativas debidamente registradas recibir cuotas o aportaciones para los programas de urbanización o construcción de vivienda de interés social.

Quienes recibieren u ordenaren recibir aportaciones, o cuotas contraviniendo las disposiciones del Decreto Supremo 1206, del 19-10-73 publicado en el Registro Oficial No. 419 incurrirán en el delito de estafa y serán perseguidos de oficio y sancionados con la pena establecida en el Art. 563 del Código Penal.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en este decreto las Cooperativas de Vivienda deben socilitar la inscripción en la Junta Nacional de la Vivienda acompañando la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director General de la Junta Nacional de la Vivienda.
- Copia certificada de los estatutos debidamente aprobados y certificación de la inscripción en la Dirección Nacional de Cooperativas.
- Certificación de la Dirección de Cooperativas de que está cumpliendo las disposiciones de la Ley y no se encuentra intervenida.
- Certificación de la nómina e inscripción de nombramientos de Presidente, Gerente y Secretario de la Cooperativa.

Asimismo debe tenerse presente la disposición de la Codificación del BEV que en su Art. 57 inc. 2 establece "La Junta Nacional de la Vivienda supervigilará el BEV, al Mutualismo y a las Cooperativas de Vivienda en todo aquello que se relacione con la Política Nacional de Vivienda. Además sobre estos organismos la Junta ejercerá la facultad de expedir reglamentos y resoluciones relativas a la política nacional de vivienda, obligatorio para las entidades de derecho público, de Derecho privado con finalidad social o pública cuyas actividades se orientan hacia el sector Desarrollo-vivienda. Igual facultad resolutive y reglamentaria tendrá la Junta sobre las Cooperativas de Vivienda".

RESPECTO AL FUNCIONAMIENTO

Específicamente con respecto a las Cooperativas de vivienda hay dos disposiciones:

- Que en tanto Cooperativas que deben mantener inmovilizado el capital hasta el cumplimiento de sus fines no pagan intereses (Art. 131).

Los intereses que pagan las Cooperativas al capital aportado son fijos no pudiendo ser mayores al 6^o%, ellos se pagan a partir de los excedentes, una vez que se han pagado los gastos de administración, amortización de la deuda y maquinaria. Es claro en consecuencia que en las Cooperativas de vivienda no existen excedentes sino un proceso de acumulación y capitalización para poder cumplir con sus fines.

De lo anterior se deriva la obligatoriedad establecida por el Art. 132 de cubrir los gastos de administración mediante cuotas especiales ya que les está prohibido distraer cuotas de capitalización en gastos de administración ya que no existen excedentes para cubrirlos.

Las Cooperativas de vivienda pueden realizar además de la principal, otras actividades complementarias en beneficio de los socios, pero ninguno de esos servicios adicionales conlleva la posibilidad de operar con el público que les pudiera permitir la acumulación de excedentes. Sólo habrá posibilidad de excedentes por retenciones hechas a los socios o sumas cobradas en más por los servicios prestados a los mismos a través de estas actividades o servicios complementarios.

COMISION CALIFICADORA

EXENCIONES Y BENEFICIOS DE LAS COOPERATIVAS

Según el Art. 103 de la Ley de Cooperativas las Cooperativas gozan de las siguientes exenciones y beneficios:

- Exención de impuestos de timbres y papel sellado para la obtención de la personería jurídica y en todos los trámites judiciales o extrajudiciales en que intervengan.
- Exención del impuesto a la renta, al capital en giro y otros que gravan a empresas industriales y comerciales. Sin embargo según la Ley del Impuesto a la Renta deben inscribirse en el Registro de Contribuyentes y tributación en cuanto los excedentes no distribuidos excedan el 20% de la rentabilidad del capital social.
- Exención de impuestos fiscales, municipales o especiales de cualquier otra índole sobre los contratos de compra-venta de los inmuebles que adquieran.

Según el Art. 47 de la Codificación de la ley del BEV: El BEV, las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito y las Cooperativas de Vivienda quedan exoneradas de todo impuesto, tasa o contribución fiscal; municipal o de cualquier otro carácter creada o por crearse, inclusive los impuestos de alcabala, registro e inscripción, impuesto a las utilidades de la compra-venta, plusvalía de los mismos, etc., y del pago de timbres, y papel sellado, tanto en los actos relativos a su constitución y funcionamiento como en todos los actos y contratos que celebraren y en los juicios que comparecieren.

- Según el Art. 153 de la Ley de Cooperativas, las viviendas construidas a través de Cooperativas se constituyen en patrimonio familiar y son por tanto inembargables. (Salvo en la ejecución de préstamos contratados para su adquisición o construcción).
- Según el Art. 332 de la Ley de Régimen Municipal gozan de una exención por cinco años del pago del impuesto a los predios urbanos desde la terminación. Los aportes efectuados a Cooperativas de vivienda cuando el capital aportado es inferior a 100.000 sucres, cuando se trata de inmuebles, no pagan el impuesto de alcabala. (358 Ley Régimen Municipal).

Las ventas o transferencias del BEV, Mutualistas o Cooperativas de vivienda a sus asociados pagan el 50% de los derechos de impuesto de registro (371).

COMISION CALIFICADORA

El Art. 145 de la Ley establece la obligación (de las Cooperativas en general de hacer concurso de precios para las obras o trabajos que emprenden así como para la compra de terrenos, donde pueda haber firmas comerciales o personas interesadas.

El Art. 146 establece que la Comisión Calificadora estará compuesta por el Consejo de Vigilancia y un representante de la Dirección de Cooperativas. Al respecto se aplica subsidiariamente la Ley de Licitaciones y Concurso de Ofertas Decreto 679 del 20 de agosto de 1975 Publicada en el Registro Oficial 159.

DISPOSICIONES TECNICAS CONTENIDAS EN LA LEY RESPECTO A URBANIZACIONES, LOTES O VIVIENDA

En las Cooperativas de vivienda urbana dice el Art. 172 los espacios que exigen los municipios para las urbanizaciones estarán a cargo de quienes vendan los terrenos a las Cooperativas. Esta disposición resulta totalmente inaplicable porque o las Cooperativas compran terrenos sin urbanizar en cuyo caso el proceso de urbanización así como la determinación de espacios a donar a los municipios es algo posterior a la compra de los terrenos etapa en la que se fija el precio por el total sin que sea posible esta discriminación, o si compran terrenos urbanizados en el precio de los lotes indudablemente está incluido el costo de la urbanización.

El Art. 173 dice que en las Cooperativas de vivienda urbana los lotes tendrán la misma superficie; a continuación hace la salvedad que en el caso en que la Cooperativa esté formada por grupos económicos diferentes entre los cuales varíe la superficie de los lotes, obliga a que los lotes no sean de diferentes dimensiones en un mismo bloque, salvo que esa diferencia se deba a factores técnicos o sea muy pequeña.

El mismo artículo exige que para la división en lotes se proceda con el informe de la Federación de Cooperativas, del BEV o de cualquier organismo de planeación habitacional.

Esta disposición al igual que las anteriores también es inaplicable, porque es indudable que cualquier fraccionamiento o urbanización que se plantee debe contar con la aprobación del Consejo Municipal respectivo, previo informe favorable de la Dirección de Planificación del mismo y en el caso de vivienda rural con la aprobación del IERAC.

Los Artículos 174 y 175 establecen que la adjudicación de los lotes debe hacerse por sorteo, con la concurrencia de un delegado de la Dirección de Cooperativas.

Esta disposición es importante por cuanto del sorteo debe levantarse un acta detallada determinando los linderos de cada inmueble.

De conformidad con este sorteo la Cooperativa elaborará una minuta para la adjudicación de los inmuebles a los socios.

La Cooperativa debe solicitar la aprobación del Acta y de la Minuta al Ministe-

rio de Bienestar Social, a través de la Dirección de Cooperativas.

A consecuencia de esta petición se dicta un ACUERDO MINISTERIAL que las aprueba y ordena además la protocolización e inscripción del dominio.

Esta protocolización e inscripción es lo que constituya el título de dominio de cada socio.

Puede ocurrir que se haga el sorteo pero que se acuerde la posibilidad que la propiedad pertenezca a la Cooperativa hasta tanto se cubra la deuda o se haga efectivo el seguro de desgravamen, en tal caso el socio se considera usuario y poseedor y no puede ser obligado a cambiar de casa o apartamento.

El Art. 168 establece que los socios no podrán dividir entre ellos los inmuebles que sean de propiedad común y que en caso de disolución se venderán en pública subasta y en tal caso tendrán un derecho preferente a que se les adjudique las viviendas ocupadas por ellos.

Esta disposición se aplica en el caso previsto en el Art. 167 es decir cuando no se hubiera hecho transferencia de propiedad a los socios sino que los bienes permanecen en común y existan deudas pendientes que hay que cubrir (con preferencia deudas hipotecarias).

La disposición carecería de sentido si los bienes de propiedad en común estuvieran íntegramente pagados con aportaciones de los socios, o si se tratara de bienes en común adquiridos por legados o donaciones hechos a la cooperativa, pues en tal caso de conformidad a las disposiciones de los Arts. 155 y 156 de ley, tales bienes pasarían a formar parte del Fondo de Educación Cooperativa, administrado por el Consejo Cooperativo Nacional, salvo que hayan sido invertidos en obras o bienes de utilidad común de los que cada socio no se beneficie en forma individual.

PATRIMONIO FAMILIAR

De conformidad a lo dispuesto por el Art. 153 de la Ley de Cooperativas, las casas, apartamentos, lotes, parcelas o fincas adquiridas a través de una Cooperativa de vivienda constituyen patrimonio familiar.

Esta constitución de patrimonio familiar se produce no por el trámite voluntario establecido en el Código Civil sino por imposición legal.

La constitución de patrimonio familiar significa una limitación al dominio (855 CC). Los bienes que constituyen patrimonio familiar son inalienables y no están sujetos a embargos y ejecución judicial, salvo en lo que se refiera a prestación de alimentos o por la ejecución judicial por parte de las entidades prestatarias en el cobro de créditos otorgados para la adquisición de terrenos o construcción de viviendas.

Según el Decreto 1216 el BEV, Mutualistas y demás instituciones de crédito cooperativo y el IESS podrán conceder préstamos a las Cooperativas de viviendas y ejecutarlos en caso de falta de pago, no obstante el patrimonio familiar constituido por el Art. 153 de la Ley.

La ley les permite aceptar nuevas hipotecas en garantía, siempre que los préstamos se utilicen en beneficio de la propiedad constituida en patrimonio familiar,

para ello no se requiere autorización judicial, sino cumplir con las reglamentaciones de las respectivas entidades.

La única forma de extinción del patrimonio familiar constituido es a través de la subrogación del mismo a otro inmueble, para lo cual se requiere el trámite judicial previo y la justificación de la necesidad o la conveniencia del mismo. Sin embargo en las escrituras respectivas se agrega una prohibición de enajenación por el término de cuatro años.

En la codificación de la ley del BEV se agrega que en caso de que el deudor estuviera en mora y la entidad mutuamente comprobare la incapacidad de pagar el crédito podrá autorizar la enajenación de la propiedad sin necesidad de la licencia judicial.

Los bienes objeto de patrimonio familiar no pueden ser objeto de comodato, renta vitalicia, sociedad ni anticresis (857 CC).

Es posible arrendarlos pero para ello se requiere autorización judicial.

Para que el patrimonio familiar surta plenos efectos es necesario que se anote en el Registro de Propiedad del Cantón (registro de gravámenes). Esto queda anotado en el caso de las viviendas adquiridas a través de Cooperativas, por cuanto consta en el Acuerdo Ministerial de Aprobación del sorteo de lotes y de la minuta de adjudicación que el inmueble que se inscribe se constituye en patrimonio familiar y la prohibición de enajenarlo en el término de cuatro años.

ANEXO No (33)

MODELO DE OFICIO AL MINISTRO DE BIENESTAR SOCIAL PARA SOLICITAR APROBACION DE ESTATUTOS, Y PERSONERIA JURIDICA DE LA COOPERATIVA

Quito, de de 19. . .

Al Señor
Ministro de Bienestar Social
Sr.
En su despacho

De nuestras consideraciones:

Los abajo firmantes, miembros del Directorio Provisional de la Pre-Cooperativa de Vivienda " " nos dirigimos a Ud., a fin de solicitar que previo los trámites legales, se digno dictar Acuerdo Ministerial de aprobación de estatutos, calificación de socios fundadores, otorgamiento de personería jurídica e inscripción en el Registro General de Cooperativas.

A tal efecto acompañamos la documentación exigida por el Art. 9o. del Reglamento General de la Ley de Cooperativas.

Recibimos comunicaciones en
. de esta ciudad.

A la espera de una resolución favorable, reiteramos a Ud. nuestros sentimientos de consideración y estima.

f)
Presidente
Directorio Provisional

f)
Secretario
Directorio Provisional

DECRETO No. 2572-A Junio 78 REGULA REPRESENTACION EN ASAMBLEAS DE COOPERATIVAS DE MAS DE DOS MIL SOCIOS

Establece la obligatoriedad para las Cooperativas formadas por dos mil o más socios de que constituyen las Asambleas mediante delegados o representantes. Establece que el sistema de votación será personal, directo y secreto.

Se establecerán series según el orden numérico de afiliación.

- En Cooperativas que tengan entre dos mil y cinco mil socios, elegirán un representante principal y un suplente por cada serie de cien socios.
- En Cooperativas que tengan entre cinco mil y diez mil elegirán un representante principal y un suplente, por cada serie de doscientos socios.
- Las Cooperativas que tengan entre diez mil y veinte mil socios elegirán un representante principal y un suplente, por cada serie de quinientos socios.
- Las Cooperativas que tengan veinte mil o más afiliados elegirán un representante principal y un suplente por cada serie de mil socios.

Los delegados a las asambleas duran dos años en el ejercicio de sus funciones conforme a la reforma establecida por el decreto 3688-A julio 79 en lugar de un año como se establecía en el presente decreto y pueden ser elegidos indefinidamente.

Las asambleas tienen idénticas funciones a las asambleas de las Cooperativas de menor número de socios.

Los miembros de los Consejos de Administración y Vigilancia son, mientras duren en sus funciones, miembros natos de las Asambleas de Delegados.

Se establece además la obligatoriedad de las Cooperativas de más de dos mil socios de elaborar dentro de los 60 días de aprobadas un Reglamento de Elecciones.

DOCUMENTACION QUE CORRESPONDE ADJUNTAR PARA PEDIR QUE SE DICTE ACUERDO MINISTERIAL PARA ADJUDICACION DE LOTES A LOS SOCIOS DE UNA COOPERATIVA DE ACUERDO A LOS ARTS. 174 Y 175 DEL REGLAMENTO DE COOPERATIVAS

- 1) Solicitud dirigida al Ministro pidiendo que se expida Acuerdo de adjudicación por haber cumplido lo dispuesto en el Art. 174 del Reglamento
- 2) Lista de socios adjudicatarios
- 3) Certificado del Registrador de la propiedad sobre la historia del predio a adjudicarse en 15 años a la fecha de la solicitud.
- 4) Escritura de los terrenos que va a adjudicar la Cooperativa
- 5) Minuta de la adjudicación en la que debe constar el nombre del adjudicatario, linderos, cabida, precio y demás características del lote a adjudicarse.
- 6) Dos copias del plano del terreno a adjudicarse con la respectiva parcelación o lotización.
- 7) Recibo del pago del impuesto predial del año de la solicitud.
- 8) Autorización del Municipio o del IERAC para proceder a la adjudicación a título individual, de los terrenos de propiedad de la Cooperativa.
- 9) Nombramiento de Presidente y Gerente de la Cooperativa
- 10) Certificado del socio adjudicatario de no poseer otro terreno en el Cantón y declaración juramentada de no pertenecer a otra Cooperativa.

ACUERDO MINISTERIAL DE ADJUDICACION DE LOTES

El Acuerdo Ministerial de Adjudicación de Lotes hace referencia a:

- Acuerdo Ministerial de adquisición de la personería y registro de la Cooperativa
- Título de la Cooperativa sobre el inmueble y ubicación del mismo
- Acto de aprobación de la urbanización o parcelación por el Municipio o el IERAC
- Sorteo con participación del delegado de la Dirección de Cooperativas
- La presentación de la minuta de adjudicación por la Cooperativa
- El informe favorable de la Dirección Nacional de Cooperativas.

Contiene decisión sobre:

- 1) Aprobación de la minuta presentada así como el acta de sorteo de lotes
- 2) Ordena la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Acuerdo, Acta de Sorteo, Minuta, Planos respectivos.
- 3) Ordena que se protocolicen e inscriban escrituras individuales para los socios en base al Acuerdo.
- 4) Dispone se haga constar que por Ministerio de la ley quedan constituidos en patrimonio familiar. Además que se prohíbe la enajenación por el tiempo de 4 años a partir de la inscripción de la escritura respectiva en el Registro.

SOBRE EL CONCURSO DE PRECIOS PARA LA COMPRA DE TERRENOS, REALIZACION DE TRABAJOS Y ESTUDIOS POR PARTE DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA

La disposición del Art. 145 de la Ley dice que si se procediera sin previa calificación la adjudicación de los trabajos o las adquisiciones serán declaradas nulas.

Al respecto no existe en la ley ni en el Reglamento una especificación de monto mínimo para las transacciones tampoco un procedimiento. Se entiende que se aplica subsidiariamente la Ley de Licitaciones.

Corresponde a la Dirección de Cooperativas fijar este monto mínimo, la cuantía que ha fijado pero que indudablemente corresponde actualizar es de S/. 50.000,00.

Se ha hecho una simplificación del trámite para el concurso establecido:

- 1) Una convocatoria en un diario haciendo constar que la Cooperativa está interesada en realizar determinado trabajo, estudio o adquisición y que las bases se pueden retirar en el domicilio de la Cooperativa. También debe indicarse la fecha tope para la presentación de las propuestas en dos sobres y el derecho de la Cooperativa a declarar desierto el concurso.

- 2) La Cooperativa debe preparar las bases del concurso que comprenden:
 - Copia del proyecto y planos de la obra a realizarse
 - Especificaciones técnicas de la obra
 - Instrucciones a los concursantes (contenido de los sobres 1 y 2, modelo de oferta, modelo de contrato, formas de pedir aclaraciones, garantías exigidas).

El Sobre No. 1 debe contener: designación, dirección y teléfono del concursante, comprobación de la personería jurídica, maquinaria y elementos técnicos con que cuenta, garantía de seriedad de la oferta.

El Sobre No. 2 debe contener: La oferta propiamente dicha.

Se abre primero el sobre No. 1 y si no se han cumplido los requisitos señalados se devuelve sin abrir el sobre No. 2.

Si existen aspectos técnicos que la Comisión calificadora no puede evaluar por sí misma designará una Comisión Técnica Asesora. Con el informe de ésta la Comisión calificadora se pronuncia por la mejor oferta y adjudica la obra.

Se elabora un acta que se envía al Consejo de Administración y a la Asamblea para que autorice al Gerente para la firma del contrato respectivo.

La garantía de seriedad de la oferta es el 5º/o del valor de ésta.

ANEXO No (34)

MODELO DE ACTA CONSTITUTIVA DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA

En la ciudad de a tantos días del mes de de 19. siendo las horas, se reúnen los abajo firmantes, con el objeto de constituir una Cooperativa de Vivienda. Se encuentra presente el Sr. (abogado, promotor o difusor del sistema cooperativo) quien explica a los reunidos, los beneficios de constituir una Cooperativa de vivienda como medio para encarar la solución al problema común de la vivienda. Hace una detallada exposición de los principios en que se basa, de los requisitos para constituir la y de los pasos necesarios para obtener la personería jurídica. Luego de lo cual los asistentes formulan preguntas a las que el promotor va dando respuesta. A continuación a moción del Sr. que es acogida unánimemente, se resuelve proceder conforme a las instrucciones impartidas por el promotor, designando primeramente un Presidente y Secretario de la Asamblea, designaciones que recaen en los Señores Y respectivamente, quienes se hacen cargo de inmediato. Luego de un intercambio de opiniones se resuelve que la Cooperativa a conformar se denominará " ". A continuación se procede a la designación del Directorio Provisional con los siguientes resultados: PRESIDENTE: SECRETARIO: TESORERO: Vocal 1o.: Vocal 2o.: Vocal 3o.: Se pasa de inmediato a fijar las aportaciones económicas que deben hacer los socios para constituir la Cooperativa, resolviéndose que deberán pagar por Cuota de ingreso: \$/. Cuota mensual para gastos de administración: \$/. y certificados de aportación: \$/. Quedando el Directorio Provisional encargado de ordenar la elaboración del proyecto de estatutos, convocar la Asamblea para su aprobación en tres sesiones, reunir las aportaciones de los socios y la documentación necesaria y hacer las gestiones ante la Dirección de Cooperativas para la aprobación de los Estatutos y el otorgamiento de la personería jurídica a la Cooperativa. Siendo las horas, se da por terminada la sesión de la que la presente acta es fiel constancia.

Firma Firma Firma Firma
J.P.

NOTA: Debe ir firmada por todos los socios fundadores.

MODELO DE ACTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION EN LA QUE SE DESIGNA PRESIDENTE, SECRETARIO Y GERENTE

En la ciudad de Quito a tantos días del mes de de 19 siendo las horas, se reúne el Consejo de Administración de la Cooperativa de Vivienda, electo por la Asamblea General de fecha con la presencia de los miembros titulares (pueden estar presentes los suplentes y algunos socios que asisten al acto pero sin voz ni voto) Preside la sesión el vocal quien propone conformar el siguiente orden del día: 1) Elección de Presidente; 2) Elección de Secretario; 3) Elección de Gerente; 4) Fijación de día y hora de sesión semanal del Consejo, el que es aceptado por unanimidad. Se pasa a considerar el primer punto del orden del día, procediéndose por unanimidad a designar Presidente del Consejo y de la Cooperativa al vocal Sr. quien de inmediato toma posesión de su cargo. A continuación se considera el segundo punto del orden del día y luego de deliberar sobre el particular se propone al socio Sr. quien asiste al acto, lo que es aceptado por unanimidad. De inmediato se invita al electo a integrarse al cuerpo y tomar posesión de su cargo y así lo hace. Toma la palabra el Presidente y manifiesta que corresponde ahora la designación de Gerente de la Cooperativa, que el asunto es de suma importancia que el Consejo debe fijar además la retribución a percibir por el Gerente y la caución que debe prestar como garantía de su correcto desempeño del cargo. El vocal hace presente que en el Plan Inicial de Trabajo y financiamiento de la Cooperativa se contempla de acuerdo a las cuotas de administración fijadas que el sueldo del Gerente no puede ser superior a \$/. Existiendo acuerdo se decide fijar el sueldo en la suma de \$/. y conforme a los montos de dinero que tiene que manejar el Gerente se acuerda una caución de \$/. Se intercambian opiniones respecto a las personas que pudieran desempeñar la Gerencia y llegan a un consenso respecto a la designación del Señor como la persona apropiada por su vinculación con los socios de la Cooperativa y por su experiencia en la materia. Se decide enviar una comisión para requerir su aceptación y así se hace: Presente en la reunión el Sr. manifiesta que acepta con rectitud. De inmediato suscribe una letra de cambio a favor de la Cooperativa en calidad de caución. Se considera de inmediato el último punto del orden del día fijando como día y hora de reunión, los días sábados a las 9 de la mañana. Con lo que se da por terminado el acto, firmando la presente para constancia el Presidente y vocales del Consejo de Administración, el Secretario y el Gerente electos.

CERTIFICACION: CERTIFICO que el Acta que antecede es copia fiel de su original que consta en el Libro de Actas del Consejo de Administración de la Cooperativa de Vivienda “ ”.

El Secretario

NOTA:

No es necesario que las actas sean firmadas por todos los miembros del Consejo lo que se ha hecho en este caso por tratarse de un acta muy especial en la que se ha procedido a designar Presidente, Secretario y Gerente de la Cooperativa.

La designación de Presidente, Secretario y Gerente de la Cooperativa se hace en el Consejo de Administración y no en la Asamblea como podría parecer. Así el Pre-

sidente y el Secretario del Consejo de Administración lo son al mismo tiempo de la Cooperativa.

La designación de Gerente se hace también por el Consejo de Administración y es una designación muy importante, porque el electo es el representante legal de la Cooperativa. Puede o no ser socio de la Cooperativa, pero es un empleado de ésta, mientras el desempeño de los cargos de los Consejos y Comisiones especiales son honoríficos y gratuitos, el Gerente es un funcionario pagado y caucionado. El prestar garantía de fiel desempeño de su cargo es un requisito imprescindible, tanto que de no producirse dentro de los treinta días de su designación ésta queda sin efecto.

La certificación de todos los documentos de la Cooperativa es función que corresponde exclusivamente al Secretario.

ANEXO No (36)

MODELO DE CONVOCATORIA A ASAMBLEA GENERAL DE LA COOPERATIVA

(Con el objeto de elegir la primera directiva)

Se convoca a los socios de la Cooperativa de Vivienda " " a la Asamblea General que tendrá lugar el día de de 19. . . a horas en el local de a fin de considerar el siguiente orden del día:

- Informe del Presidente del Directorio Provisional. Lectura del Acuerdo Ministerial de aprobación de estatutos y otorgamiento de personería jurídica de la Cooperativa.
- Elección de vocales de Consejo de Administración, Consejo de Vigilancia y Comisiones especiales previstas en Estatutos.
- Asuntos varios.

Se deja expresa constancia que conforme al Art. de los Estatutos, si a la hora de la convocatoria no hubiere quórum, los socios quedan convocados para una hora después en que tendrá lugar la asamblea con el número de socios que concurran.

NOTA:

Es necesario que la convocatoria se haga con por lo menos 8 días de anticipación, que indique con precisión lugar, día y hora de la reunión, así como el orden del día. En asuntos varios no pueden tratarse otros temas no especificados en la convocatoria y solamente podrá hacerse lectura de correspondencia.

MODELO DE ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE LA COOPERATIVA EN LA QUE SE ELIGE LA PRIMERA DIRECTIVA

En la ciudad de Quito, a tantos días del mes de de 19. . . siendo las horas, tiene lugar la Asamblea General de la Cooperativa con la presencia de socios. Dirigen la Asamblea el Presidente y Secretario del Directorio Provisional. Se procede por Secretaría, una vez constatado el quórum, a dar lectura al orden del día fijado para la sesión que es el siguiente:

- 1) Informe del Presidente del Directorio Provisional. Lectura del Acuerdo Ministerial de aprobación de Estatutos y otorgamiento de la personería jurídica a la cooperativa.
- 2) Elección de vocales de los Consejos de Administración y Consejo de Vigilancia y Comisiones especiales previstas en los Estatutos.
- 3) Asuntos varios.

A continuación el Presidente hace un informe a la Asamblea del desarrollo de las acciones seguidas por el Directorio Provisional que culminaron con la aprobación de los Estatutos y el otorgamiento de personería jurídica a la Cooperativa. Se da lectura por Secretaría al Acuerdo Ministerial respectivo y al oficio de la Dirección de Cooperativas.

Seguidamente, se pasa a considerar el segundo punto del orden del día, se proponen dignidades para los Consejos de Administración y Vigilancia, de lo que resultan dos listas. A propuesta del socio se decide por unanimidad que la lista ganadora conformará los miembros titulares y la que le siga en votos integrará los miembros suplentes (aquí puede proponerse cualquier sistema de elección a menos que esté considerado uno específico en los Estatutos). Se decide que la elección será en voz alta y que por secretaría se irá nombrando los socios y estos a medida que sean nombrados expresarán su voto. Se procede en consecuencia con los siguientes resultados: (lista A; votos; Lista B: votos).

Quedando en consecuencia los Consejos constituidos de la siguiente manera:

CONSEJO DE ADMINISTRACION

TITULARES

SUPLENTES

Vocal 1o.
Vocal 2o.
Vocal 3o.
Etc. . .

Vocal Suplente 1o.
Vocal Suplente 2o.
Vocal Suplente 3o.
Etc. . .

CONSEJO DE VIGILANCIA

TITULARES

SUPLENTES

Vocal 1o.
Vocal 2o.
Vocal 3o.

Vocal Suplente 1o.
Vocal Suplente 2o.
Vocal Suplente 3o.

El Presidente informa que deben elegirse los miembros que van a integrar las Comisiones de Educación y Asuntos Sociales previstas en los Estatutos, cada una de ellas conformada por tres miembros. Toma la palabra el socio y propone para la Comisión de Educación a los socios: X, Y y Z. Para la Comisión de Asuntos Sociales son propuestos los socios: A, B y C. Los que resultan electos por aclamación. A continuación el Presidente da lectura a la nómina de las autoridades electas por la Asamblea, proclamando los resultados y pone a continuación en posesión de sus cargos a los miembros designados. No existiendo asuntos varios por tratar, siendo las horas, el Presidente da por terminada la sesión de la que la presente acta es constancia.

CERTIFICACION: CERTIFICO que el acta que antecede es copia fiel de su original que consta en el Libro de Actas de Asambleas de la Cooperativa de Vivienda. "". Quito, de de 19. . .

El Secretario

NOTA:

Las Asambleas son presididas por el Presidente de la Cooperativa y actúa como Secretario el Secretario de la Cooperativa. A falta de Presidente, deben suplirlo los vocales del Consejo de Administración en el orden de su elección. A falta del Secretario, será el Presidente quien designe un Secretario ad-hoc.

ANEXO No (38)

**MODELO DE OFICIO AL DIRECTOR NACIONAL DE COOPERATIVAS
COMUNICANDO ELECCION DE NUEVAS AUTORIDADES**

Quito, de de 19. . .

Señor
Director Nacional de Cooperativas
Presente

De nuestras consideraciones:

Nos dirigimos a Ud, a fin de poner en su conocimiento que la Asamblea General de la Cooperativa de Vivienda " " reunida en fecha procedió a designar los integrantes de los organismos de dirección de la Cooperativa para el periodo comprendido entre el y el resultando electos los siguientes:

CONSEJO DE ADMINISTRACION

TITULARES

Vocal 1o.
Vocal 2o.
Vocal 3o.
Etc.

SUPLENTES

Vocal 1o.
Vocal 2o.
Vocal 3o.
Etc.

COMISION DE EDUCACION

Vocal 1o.
Vocal 2o.
Vocal 3o.

CONSEJO DE VIGILANCIA

TITULARES

Vocal 1o.
Vocal 2o.
Vocal 3o.
Etc.

SUPLENTES

Vocal 1o.
Vocal 2o.
Vocal 3o.
Etc.

COMISION DE ASISTENCIA SOCIAL

Vocal 1o.
Vocal 2o.
Vocal 3o.

Asimismo se realizaron elecciones en el Consejo de Administración, resultando electo Presidente el Sr. , Secretario: el Sr. y Gerente: el Sr.: quien además prestó la correspondiente caución, documento que se adjunta en fotocopia.

En la reunión del Consejo de Vigilancia resultó electo Presidente el Sr. y Secretario el Sr.

Adjuntamos a la presente copia certificada de las actas correspondientes a la Asamblea, Consejo de Administración y Consejo de Vigilancia y fotocopia del documento de caución del gerente debidamente Inscrito.

Sin otro particular saludámosle,

Atentamente,

Presidente

Secretario

NOTA:

Lo que se adjunte son copias de las actas certificadas por el Secretario de la Cooperativa, es decir una copia simple que contiene la leyenda correspondiente en la que el Secretario da fe de que la misma es copia fiel del original que consta en los libros de actas correspondientes de la Cooperativa.

La caución del gerente si bien el Art. 212 del Reglamento establece que serán prestadas preferentemente en pólizas de fidelidad, cuyo valor es pagado por la Cooperativa, pueden ser prestadas a través de la suscripción del mismo de una letra de cambio en garantía que se inscribe en el Ministerio de Finanzas.

Existen otro tipo de cauciones como la garantía hipotecaria o la prendaria que ofrecerían más seguridad a la Cooperativa, pero con los bajos sueldos que pueden pagar las Cooperativas pequeñas esto resulta difícil más aún la póliza de fidelidad que representaría un fuerte egreso para la Cooperativa.

La mayor garantía para la Cooperativa se encuentra por una parte en la limitación de los montos que el Gerente puede manejar (por el Estatuto o la Asamblea) y en el control del Consejo de Vigilancia sobre las actividades del Gerente.

También es efectiva la disposición del Art. 143 por la cual los gerentes o miembros del Consejo de Administración que defraudaren o hicieren disposición arbitraria de bienes de una Cooperativa serán juzgados de conformidad a lo previsto para los defraudadores del fisco (Art. 257 Código Penal, reclusión mayor de 4 a 8 años).

- La fe del Notario de su conocimiento de los otorgantes, testigos e intérpretes.
- El número de cédula de los intervinientes.
- La exposición detallada del acto convenido, sin que puedan usarse números, signos ni abreviaturas.
- Si en el acto han intervenido testigos.
- La fe de haberse leído íntegramente el Instrumento en presencia de los otorgantes del acto y de los comparecientes (testigos o intérpretes).
- La suscripción del acto por los otorgantes y los comparecientes.

El Notario tiene la obligación de recabar el pago de los siguientes Impuestos:

- **ALCABALA:** Que se pague en las transmisiones de Propiedad por venta, de donación o en la constitución de usufructo.
- **IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS O RURALES:** Es obligación de los notarios exigir la presentación del pago del impuesto predial por el año en que se va a celebrar la escritura y el inmediato anterior, como requisito previo para autorizar una venta.
- **IMPUESTO A LAS UTILIDADES DE LA COMPRA-VENTA:** La base para la determinación del impuesto es el valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales (hecho generado por la diferencia entre el precio de venta y el valor comercial con que figure en el Catastro, si no figura debe practicarse pericialmente el avalúo).
- **EL IMPUESTO A LA PLUSVALIA:** Ha quedado suspenso porque significa una doble tributación (mayor valor generado por obras de infraestructura).

La Ley de Registro e Inscripciones ha establecido que la Inscripción de los Instrumentos Públicos tiene por objeto:

- Servir de modo de tradición del dominio sobre bienes inmuebles y derechos constituidos sobre estos bienes.
- Dar publicidad a estos contratos.
- Garantizar la autenticidad y seguridad de tales actos.

El Registrador de la Propiedad de Oficio debe hacer referencia a anteriores Inscripciones (Art. 53 Ley Registros e Inscripciones):

El Art. 54 dice que no tienen valor y no pueden admitirse documentos que debiendo ser registrados no lo fueran.

Se exige como paso previo a la Inscripción el pago del Impuesto de Registro que también es un Impuesto Municipal.

Están obligados a pagar el Impuesto de Registro del que son objeto todos los actos o contratos que por ley deban registrarse:

- Aquél en cuyo beneficio se haya celebrado el acto.
- En los contratos de compra-venta en que el beneficio es mutuo y el impuesto es proporcional a la respectiva cuantía.

La alícuota del impuesto es la de un sucre por cada 100 sures, la base es el valor contractual pero si este es inferior al avalúo catastral valdrá este último. En cada cabecera de Cantón habrá una Oficina de Registro que llevará los registros de las Inscripciones que la ley exige que se practiquen.

ANEXO No (39)

TRAMITES Y REQUISITOS PARA EL REGISTRO DE CAMBIOS DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES

El Código Civil define en el Art. 618 a la propiedad como un derecho real que se ejerce sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de esa cosa, conforme a las leyes y respetando el derecho ajeno sea individual o social.

La propiedad se adquiere por la tradición que es la entrega que hace el dueño de una cosa a otra persona, existiendo en el dueño la facultad y la intención de transferir la propiedad de la cosa y en el que recibe la capacidad y la intención de adquirirla en propiedad (Art. 705 C.C.).

Este acto para que sea válido necesita ser precedido por un título traslativo de dominio, como la compra-venta, la permuta o la donación (Art. 710 C.C.). Se deben además cumplir con todas las solemnidades exigidas por la ley (Art. 714) Para el caso de la transmisión del dominio de inmuebles es necesario que el título del acto conste en escritura pública y que esta se inscriba en el correspondiente Registro de la Propiedad.

En el caso del contrato de compra-venta que existe cuando una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagar por ella un precio en dinero (Art. 1768). Esta venta es perfecta desde que se ha otorgado la escritura pública (Art. 1767). Los impuestos fiscales, municipales y las costas de la escritura o de cualquier otra solemnidad son a cargo del vendedor (Art. 1772) salvo que las partes contratantes resuelvan otra cosa.

La transmisión del dominio es válida desde que se anota en el Libro correspondiente del **Registro de Propiedad** (lo mismo que el uso, usufructo, hipoteca o servidumbres).

Esta inscripción debe realizarse en el Registro del Cantón donde esté situado el inmueble, si corresponde a más de un Cantón debe hacerse la anotación en los Registros de todos ellos (Art. 722 C.C.).

Los notarios son los funcionarios autorizados para realizar los actos de ventas asimismo están obligados a exigir el pago de los impuestos relativos al acto o contrato que autoricen e incorporar al Protocolo la escritura correspondiente.

La escritura pública es el documento que contiene el acto o contrato que las partes acuerdan ante el Notario y que este autoriza e incorpora al Protocolo, que se registra en el libro donde constan las Escrituras Matrices autorizadas por el Notario (Art. 26 de la Ley de Registro e Inscripciones).

LA ESCRITURA DEBE CONTENER:

- Lugar, día, mes y año en el que se redacta y también la hora si el Notario lo considera conveniente.
- Nombre y apellido del Notario y Cantón donde ejerce sus funciones.
- El nombre, apellido, nacionalidad, estado civil, edad, profesión u ocupación y domicilio de los otorgantes del acto.
- Si actúan por sí o por medio de representante (en tal caso agregar los documentos que justifiquen la condición de representante).
- Si en el acto han intervenido intérpretes, su identificación.

Son deberes y atribuciones del Registrador: Inscribir en el Registro los documentos que la Ley permite o exige que se inscriba. Puede negarse cuando:

- Por no ser auténtico el documento o no estar la copia en el papel del sello correspondiente.
- Si los impuestos causados por el acto o contrato no están pagados.
- Si el inmueble a que se refiera el acto no está dentro del Cantón.
- Si el documento no tiene algún vicio que lo haga nulo.
- Si el documento no tiene los requisitos legales para la Inscripción.
- Si no se han hecho las publicaciones cuando así lo exige la Ley.

Si existe negativa por parte del Registrador debe hacer constar al final del título con toda claridad las razones en que se funda su negativa. El interesado puede recurrir a un juez quien luego de examinar la solicitud puede resolver que se inscriba el acto y en tal caso el Registrador debe hacerlo. Si niega la inscripción del Juez, el interesado puede apelar ante la Corte Superior.

En caso que la negativa del Registrador se funde en el punto 2, el interesado debe recurrir al Tribunal Fiscal que dictará resolución definitiva. Si el Juez o el Tribunal Fiscal ordenan la inscripción, el Registrador deber hacerlo dejando constancia de la resolución correspondiente.

La Inscripción de los Títulos de Propiedad contendrán:

- La fecha de la Inscripción
- Los nombres, apellidos y domicilio de las partes
- La naturaleza y fecha del título y la designación de la oficina donde se guarda el original.
- El nombre y linderos del inmueble
- La firma del registrador

Una vez que se haya verificado la inscripción se devolverá el título al interesado con nota de haberse inscrito designando el registro, número y fecha de la inscripción, la fecha de la nota y la firma del registrador. Además si existen documentos que deban quedar en poder del Registrador (como planos) se hará mención de los mismos.

Todo interesado tiene derecho a examinar sin reserva alguna os registros, índices y archivos de las Oficinas de Registro. El registrador está obligado, mediante su vigilancia, a permitir dicho examen sin que esto cause erogación alguna.

LEY Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.— Los diversos pisos, departamentos o locales de un edificio o los diversos departamentos o locales en las de un solo piso podrán pertenecer a distintos propietarios CUANDO SEAN INDEPENDIENTES Y TENGAN SALIDA A LA VIA PUBLICA DIRECTAMENTE O POR UN PASAJE COMUN. Posibilidad de dividir la propiedad siempre y cuando los departamentos, pisos o locales tengan salida a la vía pública.

Art. 2.— Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero de los bienes destinados al uso común.

Art. 3.— Son bienes comunes de dominio indivisible:

- Los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio.
- Los que permitan el uso y goce exclusivo del piso o departamento tales como:
 - Terreno
 - Cimientos
 - Muros
 - Techumbre
 - Habitación del portero
 - Instalaciones de luz, alcantarillado, gas y agua potable (generales)
 - Vestíbulos
 - Patios
 - Puertas de entrada
 - Escaleras.

Art. 4.— El derecho sobre el/los bienes comunes tiene dos características:

- Es proporcional al valor del departamento, piso o local.
- Es inseparable del mismo.

Art. 5.— Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes. Los impuestos o tasas sobre la propiedad se cobrarán a cada propietario como si se tratara de un predio aislado.

Art. 6.— USO DE LOS BIENES COMUNES: Cada propietario podrá servirse de estos bienes según su destino ordinario y no perturbando el uso legítimo de los demás.

Art. 7.— USO DE LOS BIENES DEL DOMINIO EXCLUSIVO Se hará según la determinación del reglamento de Copropiedad en todo caso a los objetos a los que el edificio esté destinado o que deben presumirse por naturaleza.

- No deben ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez o salubridad.
- No pueden hacer modificaciones en la estructura resistente.
- No pueden hacer aumento en la edificación en ningún sentido ni horizontal ni vertical.
- No pueden hacer modificaciones en la fachada.

***Para hacer este tipo de obra se necesita consentimiento unánime de los condominios expresado en escritura pública.**

El administrador puede reclamar judicialmente por este tipo de actos y lograr la reposición al estado en, cesación del acto e indemnizaciones a que diere lugar.

Art. 8.— LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD DEL CONDOMINIO. Salvo las de la ley y el Reglamento no existen otras y por lo tanto en lo demás podrá ejercer los derechos que se derivan de su condición de dueño.

Art. 9.— CONSTITUCION DE HIPOTECA: Cuando se constituye hipoteca sobre local o departamento que vaya a construirse la hipoteca existirá sobre el terreno desde la constitución y sobre el departamento cuando esté construido sin necesidad de nueva inscripción.

Art. 10.— PROTOCOLIZACION DEL PLANO: Terminada la construcción de un edificio en propiedad horizontal se protocolizará en una notaría del Cantón un plano general del edificio y se inscribirá en el Registro de Propiedad una copia del mismo en un libro especial que se llevará a tal efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador.

El plano contendrá los siguientes detalles:

- Ubicación y linderos del inmueble
- Ubicación y número que le corresponde a cada piso depto. o local
- Ubicación de las instalaciones de luz, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües y de los demás bienes comunes.

Para la venta de un piso o apartamento o local se cumplirá con los requisitos establecidos en el Código Civil y en la Ley de Registro y se hará referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso departamento o local, con el número respectivo.

Art. 11.— El Presidente reglamentará la Ley estableciendo un capítulo especial para los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios.

Los copropietarios podrán constituir UNA SOCIEDAD para la administración, sino lo hicieren deben dictar un reglamento Interno acorde con el dictado por el Presidente de la República.

QUORUM DE APROBACION: El reglamento interno debe ser aprobado con el voto de por lo menos los dos tercios de los copropietarios.

En caso de edificios hechos por cajas de previsión u organismos de derecho privado con finalidad social el reglamento será expedido por la respectiva institución.

PROTOCOLIZACION E INSCRIPCION: El reglamento será protocolizado en una notaría del Cantón e inscrito en el Registro de Propiedad. Mientras no se lo expida, el reglamento dictado por el Presidente llenará las funciones de tal.

Hecha la inscripción tendrá fuerza obligatoria aún respecto de terceros adquirentes a cualquier título.

Art. 12.— CONTENIDO DEL REGLAMENTO INTERNO:

- Normas sobre administración y conservación de los bienes comunes

- Funciones de la Asamblea y copropietarios
- Facultades, obligaciones y forma de elección del administrador
- Cuotas de administración de los copropietarios
- Todo lo que converja al mantenimiento y conservación del edificio y a los intereses de los copropietarios.
- Casos en que la gestión del administrador requerirá la conformidad de la Asamblea de copropietarios.

UNANIMIDAD DE COPROPIETARIO: Es necesaria para:

- La imposición de gravámenes extraordinarios
- Construcción de mejoras voluntarias
- Alteración en el goce de los bienes comunes.

Unanimidad de copropietarios asistentes a la respectiva reunión.

Art. 13.— TITULO EJECUTIVO: La copia del acta de la reunión de copropietarios donde se fija las expensas sirve dentro de los treinta días de acordada de título ejecutivo para su cobro.

Art. 14.— INDIVISION DE LOS BIENES COMUNES: Mientras existe el edificio ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo ni de los bienes comunes.

Solo es posible si el edificio se destruye totalmente si se deteriora en proporción que represente a las 3/4 partes de su valor o se ordena su demolición de acuerdo al Art. 920 C. Civil.

Art. 15.— Si la destrucción no fuera de gravedad; los copropietarios deben concurrir a reparar el edificio según las reglas siguientes:

- 1) Cada propietario debe concurrir a la reparación de los bienes comunes proporcionalmente a los derechos que sobre ellos tenga.
- 2) Esta cuota fijada por la Asamblea de copropietarios de acuerdo al Reglamento Interno será también ejecutable del mismo modo que la establecida por el Art. 13.

Las reparaciones de cada departamento, piso o local serán de cargo exclusivo del respectivo propietario y está obligado a hacer todas aquellas que conciernan a la conservación permanente del mismo.

Si por no realizarlas expusiera a graves molestias o a algún peligro a los demás propietarios el copropietario responderá por los perjuicios.

Art. 16.— OBLIGATORIEDAD DEL SEGURO: Contra incendios y daños del ascensor.

Art. 17.— SUBSISTENCIA DE HIPOTECAS: Si el edificio es reconstruido subsisten las hipotecas.

Art. 18.— USO DE LAS INDEMNIZACIONES: Las indemnizaciones se destinarán a la reconstrucción del edificio salvo acuerdo unánime.

Si no se destina a la construcción primero pagará los créditos hipotecarios.

En caso de que no pueda ser reconstruido se distribuirá entre los propietarios en proporción al derecho de cada cual.

Art. 19.— APROBACION MUNICIPAL: Es previo la declaración municipal

respecto a la sujeción del edificio a los requisitos establecidos por las ordenanzas y la aprobación de los planos respectivos.

Asimismo debe otorgarse un Reglamento de Copropiedad y protocolizarse conjuntamente con la escritura de constitución.

Para cualquier traspaso debe hacerse referencia al Reglamento Protocolizado así como insertar una declaración expresa de que la entrega al comprador de una copia del aludido reglamento y que ha sido impuesto de su contenido.

Art. 20.— VALOR DE CADA PISO, DEPARTAMENTO O LOCAL.— Será el del Catastro Municipal.

Art. 21.— El avalúo se hace separadamente para cada piso, departamento o local.

Art. 22.— DIVISION DE HIPOTECA: Se autoriza a dividir las hipotecas constituidas a favor de los bancos o instituciones de crédito hipotecarios, sobre edificios sometidos a la Ley de Propiedad Horizontal entre los diferentes pisos, departamentos o locales a prorrata del valor de cada uno de ellos.

Art. 23.— Una vez hecha la división cada copropietario es responsable exclusivo de las obligaciones correspondientes a su respectiva hipoteca.

Art. 24.— AUTORIZACION A BANCOS HIPOTECARIOS Y COMERCIALES CON SECCION HIPOTECARIA: Para conceder préstamos con garantía hipotecaria destinados a la construcción de edificios en propiedad horizontal hasta por el 60% de su valor, pudiendo iniciar los préstamos cuando se acredite una inversión del 40%.

REGLAMENTO DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS LOCALES

Art. 1.— Deben cumplir los requisitos de la Ley, el Reglamento y las Ordenanzas Municipales o demás reglamentaciones ya previstas o que se dictaren en lo futuro.

Art. 2.— USO: No podrá destinarse a objetos inmorales o ilícitos que afecten las buenas costumbres o tranquilidad de los vecinos, a la seguridad de los moradores o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes.

CAPITULO II

ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

Art. 3.— Es el organismo regulador de la administración y conservación de la Propiedad Horizontal, son sus facultades y derechos:

- Elegir al Administrador de los bienes comunes, fijar su remuneración y removerlo con justa causa. Dura un año y se considera reelegido por otro período igual si no es notificado por lo menos con 30 días de anticipación.
- Autorizar la contratación y fijar la remuneración de personal necesario para la conservación de los bienes comunes (y reparación).
- Designar director y secretario de la Asamblea por una año, en caso de falta de

- uno de ellos la Asamblea designará Director o Secretario ad-hoc.
- Fijar las expensas para la administración de los bienes comunes así como para el pago de la prima del seguro obligatorio.
 - Expedir y hacer protocolizar el reglamento interno mientras rige el reglamento general, en caso de edificios construidos por organismos públicos o privados con finalidad social el reglamento es expedido por el organismo.
 - Imponer gravámenes extraordinarios cuando sean necesarios para la mejor conservación, reparación o mejoras voluntarias.
 - Autorizar al administrador a hacer gastos que exceden a . . . (300 sucres)
 - Exigir al administrador una garantía para el fiel y correcto desempeño del cargo.
- En la suscripción del documento intervendrá el Director de la Asamblea sirviendo de documento habilitante la copia certificada del acta en que conste su elección.
- Exigir cuentas al administrador cuando lo estimare conveniente y en especial al cesar en el cargo.

Art. 4.- QUORUM, MAYORIAS, PERIODICIDAD DE REUNION: La Asamblea se reunirá ordinariamente una vez al mes y extraordinariamente cuando lo solicite cualquiera de los socios o el administrador.

El Quórum se forma con un número de concurrentes que representen el 50% del valor del edificio.

Las decisiones se toman por mayoría de votos que se fijarán conforme al porcentaje en el valor del edificio, salvo que se requiera por el reglamento mayoría especial o unanimidad.

Art. 5.- ACTAS: Se llevarán por el Secretario en un libro especial, se aprobarán en la misma sesión y se firmarán por el Secretario.

CAPITULO III

DEL ADMINISTRADOR

Art. 6.- Son facultades y deberes del Administrador:

- Administrar los bienes comunes y realizar las medidas necesarias para su conservación y reparación, obteniendo la autorización de la Asamblea cuando los gastos exceden de trescientos sucres.
- Cumplir y hacer cumplir dentro de lo que por ley corresponda la Ley el Reglamento y las resoluciones de la Asamblea.
- Recaudar y mantener bajo su responsabilidad las cuotas de administración y conservación y reparación de bienes comunes así como las destinadas al pago del seguro.
- Proponer la contratación de personal supervigilar sus actividades e informar sobre ellas a la Asamblea.
- Cobrar las cuotas y expensas.
- Contratar el seguro a favor de los copropietarios.
- Solicitar al Juez la aplicación de las multas que ingresarán al fondo común.
- Llevar las cuentas en forma documentada y devolver los fondos y bienes que tuviera a su cargo al término de su función.

CAPITULO IV

DERECHOS Y OBLIGACIONES RECIPROCOS DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 7.— Son derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios:

- Usar y gozar en los términos previstos en la Ley de su piso así como de los bienes comunes en la proporción que les corresponda.
- Contribuir con las expensas necesarias al mantenimiento, administración y reparación de los bienes.
- Concurrir con voz y voto a las Asambleas.
- Cumplir las disposiciones de la Ley, Reglamento y Ordenanzas sobre la materia.
- **CONSTITUIR SI LO DESEARE LA SOCIEDAD** a que se refiere el Art. 11 de la Ley.

Art. 8.— DESIGNACION DE MANDATARIO: Cuando haya más de un propietario de un local, piso o departamento.

Art. 9.— OBLIGACION DE PAGO DE EXPENSAS: Previo a cualquier acto de transferencia de dominio o constitución de gravámenes. Los notarios y registradores de la propiedad están obligados personal y pecuniariamente en caso de que no exijan la certificación otorgada por el administrador.

Art. 10.— La primera Asamblea será convocada a petición de cualquier interesado por el delegado que designará al efecto el Ministro de Previsión Social. La primera Acta será firmada por todos los concurrentes a la Asamblea y por el delegado del Ministro.

ORDENANZA No. 1437 REFORMATORIA DE LA DE PROPIEDAD HORIZONTAL No. 1502

Art. 1.— Se incluyen tanto los edificios de pisos como las construcciones en una sola planta que albergando a dos o más unidades de vivienda sean de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal aptos para ser divididos y enajenados separadamente.

Art. 2.— Se ajustarán en cada caso además al Reglamento General de zonificación, al Reglamento de Trámite Municipal para presentación y aprobación de planos de construcción y a la ordenanza general de construcciones y a las particulares que afectaren la zona en que se implante el edificio.

Art. 3.— Se establecen siete grupos que contienen requisitos diferentes. Estos grupos son:

- Grupo A: Edificios de 1 a 4 departamentos
- Grupo B: Edificios de 5 a 10 departamentos
- Grupo C: Edificios de 11 a 20 departamentos
- Grupo D: Edificios de más de 21 departamentos
- Grupo E: Conjunto Habitacional Horiz. de 1 a 10 viviendas
- Grupo F: Conjunto Habitacional Horiz. de 11 a 20 viviendas
- Grupo G: Conjunto Habitacional Horiz. de más de 20 viviendas.

Art. 4.— Cuando los conjuntos tengan más de dos edificios tomará en cuenta el número total de apartamentos para determinar su ubicación en el grupo.

Art. 5.— En los conjuntos constituidos por dos monobloques o más podrá constituirse separadamente la propiedad horizontal para cada monobloque los servicios exigidos por el Art. 7 podrán estar ubicados en cualquiera de los monoblo-

ques, siempre que se cumpla con los requisitos para el total.

El conjunto de viviendas establecido en sentido horizontal en un solo predio y que no esté cruzado por ninguna vía se considerará como un solo conjunto.

Cuando lo atraviese una vía se considerarán como sectores autónomos o subconjuntos de funcionamiento independiente dentro del conjunto total.

No se cobrará la contribución relativa a espacios de uso comunitario y si las contribuciones especiales de mejoras correspondientes a obras urbanísticas realizadas por la Municipalidad o por terceros.

Art. 6.— La interpretación general de la ordenanza corresponde al Concejo, las dudas particulares son resueltas por el Alcalde previo informe de la Dirección de Obras Públicas.

Art. 7.— Las normas exigibles se refieren a:

1. Estructura
2. Albañilería
3. Instalaciones sanitarias, eléctricas y especiales
4. Servicios colectivos de habitación.

— Las instalaciones de aprovisionamiento de agua y evacuación serán centralizadas, cada apartamento deberá tener un medidor de agua propio. A juicio de la empresa de agua potable según las condiciones de presión del agua en el sector será necesario disponer de cisterna, bomba, tanque de presión, tanque de reserva; la capacidad del tanque estará en función al tipo de edificio a construirse.

Las cañerías de evacuación estarán diseñadas para que cada apartamento tenga su propia instalación hasta que ésta no empalme con la red general de colectores.

— Las instalaciones eléctricas serán igualmente centralizadas. Cada apartamento contará con su propio medidor alimentado desde el tablero general. Los espacios comunes se servirán de un tablero de servicios con medidor propio, el consumo será pagado por los condóminos proporcionalmente de acuerdo a los gastos comunes.

— Es obligatoria una instalación de agua especial contra incendios. Debe asegurarse una presión de salida de 25 m y un caudal de dos litros por segundo.

Siguen una serie de especificaciones respecto al depósito; luego la obligación de que en cada nivel se ubique una salida de agua.

La instalación de agua especial puede sustituirse con la provisión de extinguidores para cada piso según las características pertinentes.

Se exigen en las cocinas separadores de grasas con capacidad mínima de 10 litros por pileta.

Las escaleras deben tener un ancho útil de 1.20 m huella mínima de 28 cm y contra huella máxima de 19 cm.

No hay obligación de ascensor cuando se trata de edificios hasta de cuatro pisos y planta baja. A estos efectos la mezzanine será considerada como un piso más.

- Será obligatoria la instalación de ductos recolectores de basura que estarán ubicados en lugar próximo a las cajas de las escaleras tendrán una sección mínima de $0,25 \text{ m}^2$ con una dimensión mínima de $0,40 \text{ m}$.

SERVICIOS COLECTIVOS DE HABITACION

ESTACIONAMIENTOS: Es requerido un parqueamiento cada tres departamentos y uno cada dos en Conjuntos Habitacionales horizontales.

- En los edificios del grupo D, es necesario la instalación de comercio de víveres, peluquerías, bazar, cigarrerías, librería con un área de dos metros cuadrados por departamento; en edificio de 21 departamentos y 1.50 m^2 por cada departamento en exceso.
- Es obligatorio proveer a los edificios de vivienda para portero que deberá contar con estar, comedor, dormitorio, cocina y baño completo. En los edificios de conjuntos habitacionales horizontales el coeficiente de utilización del suelo no podrá sobrepasar el 50% del área total de conjunto. No se computarán áreas verdes de uso particular.
- En los grupos B, C, D, el área administrativa podrá ser un único ambiente y será de $1,50 \text{ m}^2$ por apartamento hasta 20 apartamentos y de 1 m^2 más por cada apartamento en exceso cuando sean 21 o más apartamentos. Estas áreas estarán equipadas por un inodoro y un lavabo por cada diez apartamentos o fracción mayor de cinco.

AREAS COMUNITARIAS: Serán obligatorias en todo edificio cuya ordenanza de construcción sea con retiros.

Se exigirá un área verde mínima de 15 m^2 por departamento hasta 20 apartamentos y de 10 metros cuadrados con un mínimo de 300 m^2 , para edificios con 21 o más apartamentos.

LAVANDERIAS: Se incluirán en cada célula o se ubicarán en la terraza debiendo tener cada apartamento su propia unidad y espacio para secar ropa de 6 m^2 en plantas altas con su cerramiento para el acceso del usuario exclusivo a cada unidad.

Art. 8.— Los grupos cumplirán con las exigencias de la siguiente manera:

GRUPO A: Las disposiciones generales de la Ley, las referidas a estructura y albañilería y en cuanto a instalaciones las de instalación de agua, evacuación, instalación eléctrica y las escaleras y en servicios lo referente a estacionamientos, áreas comunitarias y lavanderías.

GRUPO B: Además de lo establecido para el grupo A las disposiciones de instalaciones contra incendios, separadores de grasa en las cocinas, y la instalación de ascensor cuando le correspondiera.

GRUPO C: Además de lo exigido a los grupos A y B se exigirá, la disposición de instalación de ductos recolectores.

GRUPO D: Cumplirá con todas las disposiciones de la ordenanza.

GRUPO E: Lo exigido por el grupo A con excepción de lo referente a escaleras.

GRUPO F: Todo lo establecido para el grupo E cumplirá con el Art. 7. Tres instalaciones (literal e) que se refiere a instalación de aguas para incendio.

GRUPO G: Todo lo estipulado por la ordenanza.

Art. 9.— En edificios mixtos de oficina y vivienda, se considerará cada 50 m² de oficina o fracción mayor de 25 m² como si fuera un departamento, igualmente en caso en que todos fueran oficinas. En todo caso para cada programa que se presente la Dirección de Planificación dictará las normas correspondientes.

Art. 10.— Todo conjunto habitacional deberá ser tramitado con su respectiva ordenanza y su equipamiento y deberá cumplir con el equipamiento que corresponda según zonificación.

INSTITUCIONES QUE OTORGAN CREDITO PARA VIVIENDA

1. ASOCIACIONES MUTUALISTAS DE AHORRO Y CREDITO PARA LA VIVIENDA

1.1. ANTECEDENTES

En el Art. 32 de la Codificación de la Ley de Creación del Banco Ecuatoriano de la Vivienda se faculta la creación de las Asociaciones Mutualistas, en el carácter de instituciones de derecho privado con finalidad social, en las cuales pueden depositar fondos en ahorro las personas naturales o jurídicas para bajo su propia administración formar capitales destinados al otorgamiento de préstamos para la construcción, adquisición y mejoramiento de la vivienda a sus asociados.

Su existencia es autorizada por el BEV y se registran en la Junta Nacional de la Vivienda. Ambas instituciones ejercen control sobre las mutualistas, la Junta en cuanto organismo encargado de fijar las políticas generales sobre vivienda y el BEV que autoriza su existencia, aprueba estatutos y reglamentos, controla su funcionamiento y dispone su liquidación.

También están sujetas en cuanto hace a la política monetaria y financiera a las regulaciones de la Junta Monetaria y de la Superintendencia de Bancos.

1.2 REQUISITOS

Para operar con las Mutualistas se requiere:

- Ser mayor de edad y tener ingresos propios
- No ser propietario de vivienda (o de terreno si el préstamo es para la adquisición de este).
- Tener libreta de ahorros en la institución por lo menos seis meses antes de la solicitud del préstamo y tener depósito del 20% del valor del préstamo a solicitar.

El monto máximo de los préstamos que otorgan es de 1.900.000 sucres, están autorizadas a cobrar el 21% de interés en los créditos hipotecarios con más de un adicional del 2% para cubrir gastos de administración, seguro de vida y riesgos a cargo del prestatario (2% adicional).

1.3 MONTO DEL PRESTAMO

El monto del préstamo depende de tres factores principales:

- Ingresos familiares mensuales (el dividendo a pagar no puede comprometer más del 40% de los ingresos familiares).
- El avalúo que haga la Mutualista al inmueble objeto del préstamo y que servirá de garantía hipotecaria.
- El ahorro mantenido en la libreta por el solicitante en los últimos seis meses. El prestatario una vez concedido el préstamo debe mantener una garantía de depósito entre el 2 y el 4% del préstamo obtenido.

La concesión de créditos de las Mutualistas se limita a la provincia en la cual estén domiciliadas.

2. INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

2.1 ANTECEDENTES

El IESS aparece designado por el Art. 29 de la Constitución Nacional como institución autónoma con participación paritaria del Estado, los empleadores y los asegurados, cuyos fondos son distintos de los fiscales y no pueden ser utilizados con fines distintos.

El Consejo Superior del IESS dicta la Reglamentación correspondiente a los préstamos que otorga la institución:

Se otorgan dos tipos de préstamos hipotecarios a) iniciales y b) complementarios.

2.2 PRÉSTAMOS INICIALES

Se otorgan a los afiliados hasta por una cantidad igual a 100 veces el promedio del sueldo (por el que hubiera aportado) o pensión correspondiente a los últimos seis meses.

- A 30 años plazo. Interés del 12^o/. Amortización de interés con dividendos mensuales crecientes quinquenalmente.
- A 25 años plazo. Interés del 12^o/. Amortización de intereses con dividendos mensuales crecientes quinquenalmente.
- A 20, 15 y 10 años plazo. Interés del 12^o/. Amortización de intereses con dividendos mensuales constantes.

Todos estos préstamos se contratan con seguro de desgravamen mediante una prima uniforme anual equivalente al 1.6^o del valor del préstamo.

Hasta los 50 años los afiliados pueden contratar todos los tipos de préstamos, los que tienen entre 51 y 60 años los indicados para 20, 15 y 10 años plazo y los que tienen entre 61 y 65 a 15 y 10 años plazo y los entre 66 y 70 años únicamente a 10 años plazo.

El dividendo a pagar en el caso de dividendos crecientes para el primer quinquenio y en los otros el dividendo mensual constante no puede exceder el 40^o de los ingresos promedio, de los últimos 6 meses.

Se comienza a pagar el crédito desde el mes siguiente al otorgamiento del préstamo.

OBJETO DEL PRÉSTAMO

Los préstamos se otorgan a los afiliados que no tengan vivienda o terreno en el Cantón donde vaya a invertirse el crédito. Para los siguientes objetos:

- Adquisición de vivienda urbana o rural, terminación, reparación o ampliación.
- Construcción de vivienda en terreno propio del afiliado, el cónyuge o la sociedad conyugal.
- Adquisición de terreno y construcción de vivienda.
- Adquisición de derechos y acciones que consoliden el dominio sobre el inmueble del afiliado, su cónyuge o la sociedad conyugal.
- Adquisición de terreno (30^o de la capacidad operativa).

Los afiliados que ya tengan vivienda pueden adquirir préstamos iniciales para:

- Terminarla, repararla o ampliarla (40% de la capacidad operativa)
- Cancelar deudas hipotecarias contraídas con otra institución financiera legalmente constituida para su adquisición o construcción (100% cap. operativa)

PRESTAMOS SOLIDARIOS

Los Préstamos Solidarios entre cónyuges se contraen de acuerdo a las capacidades operativas individuales sumadas pero se establecen toques máximos para cada tipo.

CONDICIONES: Para el otorgamiento de préstamos hipotecarios iniciales es necesario que los afiliados tengan:

- Cuarenta y ocho imposiciones mensuales (4 años de antigüedad en el seguro)
- Completen diez puntos
- Un punto por cada año de aportes
- Cuatro puntos por cónyuge
- Dos puntos por cada hijo menor o mayor incapacitado
- Un punto por otras cargas familiares declaradas para el Impuesto a la Renta
- Dos puntos por terreno propio.

En los préstamos solidarios entre cónyuges cada uno debe comprobar las 48 imposiciones y entre los dos reunir los 10 puntos.

PRESTAMOS COMPLEMENTARIOS

Los Préstamos Complementarios se otorgan a los afiliados que no hayan utilizado todo el préstamo que les permitía su capacidad operativa o que hubieran mejorado esta, pero se conceden después de dos años de otorgado un préstamo hipotecario inicial.

La capacidad operativa en estos es igual a la diferencia entre la capacidad operativa general y el monto inicialmente contratado. Se tiene en cuenta que los dividendos no superen el 40% del ingreso promedio de los últimos meses.

Se otorgan a un interés del 14% anual y con la prima de seguro del 1.6. El plazo máximo es de 25 años y se aplican los límites de edad para el plazo de amortización del préstamo. La Comisión de Crédito es la que analiza de acuerdo a los justificativos presentados por el solicitante la necesidad del crédito.

PRESTAMOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL

El solicitante (afiliado) debe presentar planos completos de la aprobación por el Municipio, Presupuesto de obra, contrato de sociedad o reglamento de condominio y escrituras de copropiedad del terreno, y contrato con el constructor en caso de edificación.

En el caso de adquisición de un Dpto. ya construido debe acompañar una certificación de la sociedad vendedora del cuadro de precios de todos los departamentos del edificio.

Se aplican las condiciones generales de préstamos en cuanto a capacidad operativa, calificación y vigilancia de la inversión.

El IESS paga al administrador del condominio o al contratista según el caso. Este debe dar garantía por el 10% del valor de los préstamos hasta la terminación de la obra, en dinero efectivo, títulos, garantía bancaria o hipotecaria.

Puede haber afiliados y no afiliados, en tal caso se debe dar garantía general de la construcción de la obra.

3. BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

3.1 ASPECTOS REGLAMENTARIOS

El Reglamento General de Créditos del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (Res. 16-3-77) establece que el BEV tramita solicitudes de crédito de:

- Personas naturales
- Mutualistas de Ahorro y Crédito para la vivienda
- Cooperativas de vivienda
- Grupos de trabajadores auspiciados por sus patrones
- Grupos organizados para la construcción por el sistema de esfuerzo propio y ayuda mutua.
- Personas naturales o jurídicas que soliciten préstamos para empresas de materiales de construcción.

3.2 PRESTAMOS A COOPERATIVAS DE VIVIENDA

El BEV otorga créditos a Cooperativas para:

- Para compra de terrenos, urbanización y construcción a Cooperativas de vivienda de interés social
- Para vivienda, siempre que el monto total no exceda la suma de los máximos establecidos para vivienda, y justifiquen propiedad y posesión del terreno y que este esté libre de gravámenes.

REQUISITOS

- Número de socios no mayor de 150
- Que a la fecha tengan cerrado el ingreso de nuevos socios
- Que los socios sean personas naturales, mayores de edad, jefes de familia que no tengan él, ni su cónyuge o conviviente otra propiedad o terreno urbano en El Cantón ni en ningún otro lugar de la República.
- Que el socio ni su cónyuge pertenezcan a otra Cooperativa de vivienda
- Que la Cooperativa haya sido inscrita y registrada en la Junta Nacional de la Vivienda y sus socios calificados por ésta.
- Que la Cooperativa y los socios tengan libretas de ahorro en el BEV
- Que no se haya realizado el sorteo que establece el Art. 174 del Reglamento
- Que se hayan cumplido con todos los requisitos exigidos por la Ley y el Reglamento de Cooperativas.

DOCUMENTACION A PRESENTAR

- Copia de los Estatutos y Certificados de la Dirección de Cooperativas de su registro.
- Detalle de la composición y economía familiar de los socios.
- Copia auténtica de las escrituras de dominio del terreno con certificación del Registro de la Propiedad respecto a la Cooperativa y a los socios individual-

mente considerados.

- Planos arquitectónicos y estructurales completos de las viviendas a construirse debidamente aprobados por el Municipio.
- Presupuesto detallado de la construcción en los formularios del Banco y especificaciones técnicas.

Toda la documentación debe presentarse en la Secretaría de la Junta Nacional de la Vivienda que la envía al Departamento de Planificación el que requiere el informe de la Dirección de Cooperativas y lo presenta al Directorio de la JNV para la aprobación del programa.

Aprobado el programa pasa al BEV que lo remite a la Dirección de Crédito y Finanzas y a la Dirección Jurídica y con estos informes va al Directorio del BEV para la apertura de la línea de crédito.

Si se aprueba una línea de crédito la Cooperativa debe someterse a las especificaciones, normas técnicas y regulaciones que elabore la JNV para cada caso. La inversión del préstamo se hace además de las regulaciones generales bajo dos condiciones específicas:

- La JNV inspecciona la correcta inversión cuantas veces considera necesario, según las etapas y presupuesto elaborado.
- La entrega de fondos se hace por etapas sucesivas de construcción de acuerdo a un calendario de inversión.

Los préstamos a las Cooperativas se hacen al 120/o de interés y una vez liquidadas las cuentas del programa se reliquidan aplicando el tipo de interés que corresponda a las viviendas construidas.

La concesión de una línea de crédito debe contener una cláusula de ampliación de hasta un 300/o del préstamo sin necesidad de contratar una nueva hipoteca.

(NOTA: Los intereses pueden ser variables por lo que habrá que cerciorarse en cada caso y momento concreto).

PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES RESPECTO A LA TIERRA Y LA VIVIENDA EN EL ECUADOR

Las normas constitucionales tienen dentro del orden jurídico la máxima jerarquía. El Artículo 137 de la Constitución dice que las normas de menor jerarquía (leyes, decretos, ordenanzas, etc.) deben mantener conformidad con los preceptos constitucionales y que son sin valor alguno aquellas que estuviesen en contradicción o alteren sus prescripciones. Sin embargo, la realidad pone de manifiesto su carácter proclamativo, el deber ser ideal de sus postulados, en especial, las que hacen referencia al derecho a la vivienda, como uno de los derechos fundamentales del ser humano.

En Art. 25 de la Declaración Universal de los Derechos del Hombre proclama que "toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le permita a sí mismo y a su familia: la salud, el bienestar, en especial, la alimentación, el vestido y LA VIVIENDA. . .". Esta declaración se incorpora al Pacto Internacional de Derechos Económicos y Sociales, que indica que los Estatutos tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de estos derechos.

El pacto ha sido ratificado por el Ecuador y la declaración incorporada en idénticos términos a la Constitución Nacional.

El Art. 22 expresa; "El Estado protege a la familia como célula fundamental de la sociedad. Le asegura condiciones morales, culturales y económicas que favorezcan la consecución de sus fines. Protege al matrimonio, la maternidad y el haber familiar. . .".

El Art. 48: establece la protección de la propiedad en función social: "La propiedad en cualquiera de sus formas, inclusive la privada, constituye un derecho que el Estado reconoce y garantiza para la organización de su economía, cuando cumpla una función social. Esta debe traducirse en una elevación y redistribución del ingreso que permita a toda la población compartir los beneficios de la riqueza y el desarrollo".

El Art. 51: Dice "se proscribe el acaparamiento de tierra y el latifundio".

El Art. 60 faculta a los municipios para hacer efectivo el derecho a la vivienda a "expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro de los centros urbanos de conformidad con la Ley".

El Art. 48 establece la facultad expropiatoria del Estado; "Para fines de orden social, el sector público, mediante el procedimiento y forma de pago que fije la Ley podrá nacionalizar o expropiar en su caso, previa indemnización, los bienes, derechos y actividades que pertenezcan a los otros sectores para sí o para cualquiera de los demás".

El Art. 30 de la Constitución establece como obligación del Estado "contribuir a la organización y promoción de los diversos sectores populares, en lo moral, cultural, económico y social, que les permita una efectiva participación en el desarrollo de la comunidad".

Por el Art. 46 se reconoce la entidad del sector comunitario o de autogestión integrado por empresas cooperativas, comunales o similares, y la obligación del Es-

tado de dictar leyes que regulen y desarrollen el sector.

También tiene jerarquía constitucional la disposición que establece que el Estado estimulará los programas de vivienda higiénica y barata.

ANEXO No (43)

ASPECTOS RELATIVOS A LA EXPROPIACION DE TERRENOS

A) ANTECEDENTES

Constitucionalmente la expropiación está establecida como una facultad del sector público, mediante la declaratoria de utilidad pública o interés social y el pago de una justa indemnización.

El Código de Procedimientos Civiles dice que la declaratoria de utilidad pública para fines de expropiación sólo puede ser hecha por el Fisco, las Municipalidades y demás instituciones de derecho público, de acuerdo a las funciones que les son propias, siempre que cuando fuere del caso ésta declaración sea aprobada por el Ministerio respectivo.

La declaración de utilidad pública o interés social no puede ser objeto de discusión en vía judicial pero sí por la vía administrativa.

En el caso de los Municipios el trámite consiste en una presentación ante el propio Concejo Municipal y en apelación ante el Ministerio de Gobierno.

Las disposiciones sobre expropiación del Código de Procedimientos se aplican subsidiariamente a las de la Ley de Regimen Municipal, ya que la propia Ley Municipal remite a las mismas en lo no expresamente regulado.

La tramitación del juicio de expropiación sólo tiene por objeto establecer el monto que debe pagarse por concepto de precio de la cosa expropiada.

Se tramita ante los jueces comunes competentes en razón del territorio donde se encuentra el inmueble expropiado.

B) LA DEMANDA DE EXPROPIACION

La demanda de Expropiación se entabla por el Procurador General de la Nación (cuando se trate de expropiación del Fisco); para las realizadas por las Municipalidades por el Síndico, y para las demás instituciones de derecho público por su respectivo personero.

A la demanda de expropiación se deben agregar los siguientes documentos:

- Copia de la orden impartida al respectivo funcionario para demandarla o el original de esa misma orden.
- Certificado del Registrador de la Propiedad para que pueda conocerse quién es el dueño y los gravámenes que pesan sobre el inmueble de cuya expropiación se trata. Si no constare inscrito se justificará esta circunstancia y el juicio se seguirá con el actual poseedor.
- Valor del fondo al que se refiera la demanda, en todo o en parte, el que se fijará de acuerdo al precio catastral de los dos años anteriores a la demanda. Si el inmueble no figura en el Catastro el representante de la institución pública debe pedir según el caso a la Dirección de Catastros Municipales o a la DINAC el avalúo del inmueble para poder acompañar este avalúo a la demanda.
- Plano correspondiente a la parte del inmueble de cuya expropiación se trate.

Presentada la demanda si esta llena todos los requisitos anteriores, el juez nombrará los peritos, y les fijará un plazo para que efectúen el avalúo.

El Art. 851 dice que para fijar el precio se tomará en cuenta el que aparezca en los documentos que se acompañen a la demanda.

Cuando se trate de expropiación de una parte del inmueble los peritos determinarán su valor justo de la misma.

El juez dictará sentencia dentro de los ocho días de la que tendrán apelación los perjudicados ante el tribunal superior.

La sentencia al decretar la expropiación fijará los linderos de lo expropiado y el precio. Depositado el precio se protocolizará la sentencia y se la inscribirá para que sirva de título de propiedad.

Cuando se trate de expropiación urgente, considerada así por la entidad demandante se procederá a la ocupación inmediata del inmueble, esta será la primera providencia que tome el juez siempre que a la demanda se acompañe el precio que a juicio del demandante deba pagarse por lo expropiado. La orden de ocupación urgente es inapelable.

Si transcurren tres meses desde la última notificación de la sentencia y no se consigna el precio fijado por el juez, a petición de parte se declarará sin lugar la expropiación.

Si la cosa expropiada no se destina dentro de los seis meses de la última notificación de la sentencia al objeto que motivó la expropiación el dueño anterior puede readquirirla, consignando el valor que se pagó por la expropiación, ante el mismo juez y en el mismo proceso. La sentencia que acepte la readquisición se protocolizará e inscribirá para que sirva de título.

Las transferencias de dominio que se produzcan en los juicios de expropiación no están sujetas a los impuestos de alcabala ni de registro.

C. LA EXPROPIACION POR LAS MUNICIPALIDADES

Entre las funciones atribuidas al Concejo Municipal, por el Art. 64 Inc. 11 se encuentra la de declarar de utilidad pública o de interés social los bienes materia de expropiación.

Puede ocurrir que en la Ley haya una declaración genérica de utilidad pública o interés social, en tal caso corresponde al Concejo hacer el reconocimiento de ésta en la situación concreta.

Se entiende asimismo que esta declaración también es innecesaria cuando exista la declaración por el Concejo de zonas urbanas de promoción inmediata.

El Art. 257 establece que existen causas de interés social para la declaración de expropiación fuera de los que haya lugar conforme a la Ley cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- La declaratoria positiva de que un inmueble deba sufrir determinadas transformaciones o ser utilizado de una manera específica
- Que dicha declaración se derive de la Ley, de una ordenanza, de la aprobación de planes de desarrollo urbano, de la determinación de zonas urbanas de promoción inmediata.
- Que los programas con que se hayan de llevar a cabo los planes, las ordenanzas contengan inequívocamente la estimación de expropiación
- Que para el cumplimiento de la función específica indicada en el punto a) se haya fijado un plazo y a su vencimiento aquella función resulte incumplida por el propietario.

TRAMITE DE LA EXPROPIACION MUNICIPAL:

La declaración de utilidad pública o interés social debe hacerse por el Concejo con el voto de los dos tercios de miembros presentes. Una vez declarada la utilidad pública se dicta el acuerdo de ocupación del inmueble.

La declaratoria de utilidad pública y el acuerdo de ocupación deben notificarse al propietario en el plazo de tres días de habertos expedido.

El propietario puede hacer observaciones al Concejo, si no es escuchado recurrir ante el Ministerio de Gobierno en el plazo de diez días de la notificación.

El Ministerio resuelve oyendo a la Municipalidad y haciéndose asesorar si lo creyere conveniente por organismos públicos o privados idóneos en la materia.

FIJACION DEL PRECIO: El precio se fija de acuerdo a las normas del Código de Procedimiento Civil, sin embargo, el Art. 251 establece que el avalúo se efectuará de acuerdo al valor de los bienes en el momento de la ocupación, sin tener en cuenta la plusvalía que pueda resultar como consecuencia del proyecto que motive la expropiación, asimismo, establece que no se pagarán mejoras introducidas con posterioridad a la iniciación del trámite.

FORMA DE PAGO: El pago se hará en efectivo, dentro de los plazos que de mutuo acuerdo establezca la Municipalidad con el propietario expropiado, pero que en todo caso no excederá de cinco años. La Municipalidad pagará el interés legal correspondiente a las cuotas a plazo.

Sobre el precio fijado por el avalúo se pagará un 5% como valor de afectación

La Municipalidad puede convenir con el afectado por la expropiación la adquisición de los bienes y derechos que sean objeto de la expropiación libremente y de mutuo acuerdo, con lo que se dará por concluido el expediente iniciado.

En caso de expropiación de bienes que tienen valor artístico, se aplicarán las disposiciones de la Ley de Patrimonio Artístico que sean aplicables y las del artículo 258 de la Ley de Régimen Municipal que estipula que para la fijación del precio de la expropiación se hará una tasación pericial por una Comisión compuesta por tres personas versadas en la materia designadas por la Casa de la Cultura, Facultad de Arquitectura y Academia de Historia.

D) LA EXPROPIACION POR EL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

Condiciones diferentes para la expropiación se fijan en la misma Ley de Régimen Municipal a favor del Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

El Art. 326 y 327 establecen los casos en que procede la expropiación.

- Solares que el propietario pueda y deba construir hayan permanecido por más de cinco años sin edificar.
- Propiedades obsoletas si no se hubiera construido dentro de los seis años de la primera notificación.
- Predios de más de 1 ha. que no se hayan urbanizado y lotizado para la venta después de dos años de la notificación en tal sentido.

PRECIO: En estos casos dice el Art. 328 los solares se pagarán conforme al valor comercial con que figuran en el Catastro Municipal de la siguiente manera:

- 30% en efectivo
- 70% en bonos al 8% de interés a veinte años plazo.

Los inmuebles expropiados de conformidad con esta disposición se destinarán:

- Venta de terrenos para realización de programas de vivienda multifamiliar por el IESS o Mutualistas.
- Venta de terrenos a particulares que tengan aprobada solicitud de préstamos por el IESS, Mutualistas o Banco Ecuatoriano de la Vivienda.
- Venta de terrenos a Cooperativas de vivienda legalmente constituidas.
- Realización por su cuenta de programas de vivienda de interés social.
- Luego de satisfacer estas demandas venta a particulares, personas naturales o jurídicas para uso en forma residencial, comercial o industrial.

El precio de venta de los terrenos será el del costo de la expropiación con los siguientes recargos:

- 15% cuando se destina a edificación de uso residencial o artesanal
- 20% cuando se destine a uso comercial o industrial

Esta disposición a favor del Banco Ecuatoriano de Vivienda se complementa con las disposiciones de la Codificación de los Estatutos del Banco Ecuatoriano de la Vivienda que establece que entre las atribuciones del BEV se encuentra: Art. 4 j. "Solicitar a la Junta Nacional de la Vivienda la expropiación de los terrenos o construcciones que estime necesarios para el cumplimiento de sus fines, expropiaciones que se efectuarán de acuerdo a las leyes pertinentes".

Acorde con lo dispuesto en el Art. 152 de la Ley de Cooperativas que establece que: "Las cooperativas de vivienda que realicen programas de vivienda urbana o rural podrán solicitar del Banco de la Vivienda la expropiación de terrenos que requieran para el cumplimiento de sus planes de conformidad con las disposiciones

legales existentes al respecto”.

En la Ley hay una errónea indicación del Banco de la Vivienda, cuando es la Junta Nacional de la Vivienda la entidad con facultades expropiatorias.

E) LA EXPROPIACION EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES

En el Código de Procedimientos Civiles se establece en cuanto a la expropiación lo siguiente:

La declaración de utilidad pública solo puede ser hecha por el Fisco, las municipalidades y demás instituciones de Derecho Público, de acuerdo a las funciones que le son propias, siempre que tal declaración sea probada cuando fuere del caso por el Ministerio respectivo.

La declaración de utilidad pública o interés social no puede ser materia de discusión por vía judicial pero sí por vía administrativa.

La vía judicial es a los efectos de la determinación del precio expropiatorio. A la demanda judicial se deben acompañar los siguientes documentos:

- Copia de la orden impartida para demandar la expropiación o el original de la misma orden.
- Informe del Registrador de la Propiedad para que se pueda conocer quién es el dueño de la propiedad, los gravámenes que pesan sobre ella. Si no existe inscripción la demanda se sigue contra el actual poseedor.
- Valor del fundo según el precio catastral de los dos años anteriores a la demanda. Si el fundo no consta en el catastro, el personero de la entidad que expropie pedirá a la oficina que practique el avalúo correspondiente.
- Plano correspondiente a la parte del inmueble de cuya expropiación se trate.

F) REGULACION PARA LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA DE TERRENOS PARA COOPERATIVAS DE VIVIENDA RURAL

Es dictada por la Junta Nacional de la Vivienda en cumplimiento de dos disposiciones la del Art. 152 que autoriza a las cooperativas a solicitar del BEV la expropiación de terrenos para la realización de sus planes de vivienda y a la disposición del Artículo 171 que dice que las cooperativas de vivienda rural no están obligadas a cumplir las ordenanzas municipales.

Se funda en las facultades regulatorias sobre vivienda que corresponden a la Junta y que son obligatorias para las cooperativas del ramo y también en las disposiciones de la Ley de Reforma Agraria y su Reglamento que hacen referencia a las facultades específicas de planificación de la Junta en el área rural.

Las cooperativas que estén interesadas en la expropiación de terrenos para la realización de sus planes deben acompañar a la solicitud la siguiente información de carácter general:

- Copia certificada de los Estatutos
- Certificación de la inscripción en el Registro de Cooperativas
- Nombre de los socios y de su cónyuge en caso de ser casado.
- Certificación del Registro de la Propiedad de no tener el socio ni su cónyuge propiedad en el Cantón domicilio de la Cooperativas
- Que al iniciarse el procedimiento tenga cerrada la Cooperativa el ingreso de

nuevos socios

- Certificado del Registrador de la Propiedad sobre la historia del dominio de 15 años del terreno que se solicita expropiar.
- Avalúo catastral del predio correspondiente a los dos últimos años anteriores a la solicitud.

DE CARACTER TECNICO

- Plano topográfico del inmueble a escala 1:1000 con curvas a nivel con equidistancia adecuada a la topografía del terreno, linderos y áreas.
- Ubicación del inmueble respecto al centro poblado más próximo
- Informe de vías de acceso y accidentes topográficos circundantes
- Informe sobre posibilidades de agua potable, alcantarillado y luz eléctrica
- Anteproyecto de lotización
- Anteproyecto de viviendas o de viviendas tipo

DE CARACTER FINANCIERO

- Situación financiera de la Cooperativa a la fecha de la solicitud
- Presupuesto aproximado de lotización o urbanización, según el caso
- Presupuesto aproximado de las viviendas enmarcado dentro del tope máximo de costo y financiamiento establecido por el BEV.
- Ingreso familiar promedio de los socios
- Proyecto de financiación para el pago del precio de adquisición del predio y la ejecución del plan habitacional.

El Art. 2 establece que la Junta solicitará informe sobre la vocación agrícola al IERAC, teniendo presente que conforme al Art. 33 de la reglamentación de la Ley de Reforma Agraria no pueden ser expropiadas las tierras que estuviesen destinadas a la producción agropecuaria para destinarlas a un fin distinto, pero en el mismo artículo se establece la salvedad de la previa y expresa autorización del Ministerio de Agricultura y Ganadería que para expedirla debe contar con el dictamen del Programa Nacional de Regionalización Agraria.

La Junta, en base a la documentación presentada, debe emitir en el plazo de 15 días un dictamen sobre la factibilidad legal, técnica y financiera del proyecto.

Podría, si es del caso proceder a la expropiación, dictar declaratoria de utilidad pública que comunicará al propietario expropiado, al IERAC y al Registrador de la Propiedad.

Está autorizada a entablar negociaciones para un acuerdo directo con el propietario sobre el precio, pero este no puede ser superior al avalúo catastral, a tal efecto debe pedir informe sobre el mismo a la Dirección de Avalúos y Catastros.

En caso de que no se acordara la compra directa con el propietario, deberá iniciar el correspondiente juicio de expropiación del que se encargará la Dirección de Asuntos Legales; en el respectivo juicio debe ser citado el IERAC conforme lo dispone el Art. 109 de la Ley de Reforma Agraria.

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA EL TRAMITE DE SOLICITUDES DE TRASPASO DE DOMINIO

- 1.— SOLICITUD. Dirigida al Sr. Director de Obras Públicas Municipales a nombre del propietario o del comprador.
- 2.— LINEA DE FABRICA. De la propiedad a dividir con fines de construcción.
- 3.— ESCRITURAS. De la propiedad a dividir.
- 4.— CUATRO COPIAS (4), del plano de la propiedad firmado por un profesional Ingeniero o Arquitecto.
- 5.— CERTIFICADO DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.

ESPECIFICACIONES DEL PLANO

ESCALA.— De acuerdo a, la dimensión de la propiedad entre 1:500 y 1:100.

DATOS.— Ubicación de la Línea de Fábrica de acuerdo al informe respectivo. Para conocer la superficie útil.

DIMENSIONES.— De los lados de los lotes.

SUPERFICIE.— Total y de los Lotes.

DIMENSIONES.— De las calles, señalar Línea de Fábrica.

CROQUIS.— De ubicación a escala 1:100.000 emplazado al costado derecho superior del plano.

CUADRO.— Del resumen de superficie total, TARJETA, emplazada al costado inferior derecho, en el que conste: Nombre de la propiedad, Escala, Fecha, Ubicación, (Dirección), firma del propietario con el número de Registro, Espacio de 15 x 15 cm. para el sello de aprobación.

ANEXO No. (45)

DOCUMENTACION NECESARIA PARA INFORME DE AREA METROPOLITANA PARA TRASPASO DE PROPIEDAD

- a) Solicitud al Director del Departamento de Planificación Municipal
- b) Línea de Fábrica
- c) Ubicación en el plano del Instituto Geográfico Militar. Escala 1:50:000
- d) Informes de factibilidad de las Empresas: Alcantarillado, Agua Potable Eléctrica y Teléfonos.

333.33
G.216t

CIUDAD — ALAHUA (Coordinadores); *Tierras para asentamientos populares: criterios de selección y desarrollo*. Quito : CIUDAD-ALAHUA, 1985, 378 p.: il; cudrs; mps.
Bibliografía.

/TIERRA URBANA — ASENTAMIENTOS POPULARES/
/ORGANIZACION POPULAR/ / EQUIPAMIENTO URBANO/
/VIVIENDA POPULAR/ / QUITO - ASENTAMIENTOS POPULARES/
/HABITAT/ /TIERRA URBANA - LEGISLACION/.

© CIUDAD – ALAHUA

Este Libro se terminó de imprimir en
Diciembre de 1985 en los Talleres del
Centro de Investigaciones CIUDAD.

Diagramación: Miguel Samaniego
Tiraje: 700 ejemplares
Quito-Ecuador