

**ALCANCE AL INFORME SOLT No. 004-UERB-AZCA-SOLT-2014 REFERENTE AL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL  
DENOMINADO COMITÉ PRO-MEJORAS "LOS EUCALIPTOS DE CALDERÓN" A  
FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS Y SOCIOS**

**INFORME N° A-002-UERB-AZCA-2020**

**ANTECEDENTES**

Mediante Resolución No. C-062-2019, Reformatoria de la Resolución No. C037-2019 del Concejo Metropolitano de Quito, determinan los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de dichas Resoluciones, y de la misma manera la priorización del tratamiento de los asentamientos humanos, la metodología del análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios se los realizará de acuerdo a los plazos señalados en la norma, dentro de esta priorización el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras "Los Eucaliptos de Calderón" se encuentra en el grupo TRES (3) puesto DOS (2).

Mediante Resolución No. 011-COT-2020, la Comisión de Ordenamiento Territorial, en la continuación de la sesión No. 018 - extraordinaria efectuada el 22 de mayo de 2020, una vez conocido el informe de la Unidad Especial "Regula Tú Barrio", respecto a los Procesos Integrales de Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados de Interés Social, que deben regresar a dicha Unidad para que la Mesa Institucional emita los informes correspondientes; Resolvió: aceptar el pedido formulado por la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", para que realice las acciones y trámites necesarios, así como la actualización de los trazados viales, de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, que se adjuntan en el Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0263-O, con el fin de subsanar los inconvenientes que actualmente presentan; para que cuando sean puestos en conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial, se encuentren subsanados, respetando el orden de priorización, conforme lo determina la Resolución No. C 037-2019 de 16 de julio de 2019, reformada por la Resolución No. C 062-2019 de 20 de agosto de 2019 del Concejo Metropolitano de Quito.

Por lo expuesto, la Coordinación de la Unidad Especial "Regula Tú Barrio" - Calderón, realiza el presente alcance al Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico No. 004-UERB-AZCA-SOLT-2014, referente al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras "Los Eucaliptos de Calderón", de conformidad a los siguientes informes:

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO**

De la información que reposa en la Coordinación de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", de la Administración Zonal "Calderón", se desprende que el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras "Los Eucaliptos de Calderón", se encuentra ubicado en la parroquia Calderón, perteneciente a la Administración Zonal "Calderón".

Mediante solicitud sin número de 25 de febrero del 2003, el señor Bolívar Rodríguez, en su calidad de Representante del Comité Pro-Mejoras "Los Eucaliptos de Calderón", solicita al señor General Paco Moncayo, Alcalde Metropolitano de Quito, la regularización de ocupación informal del suelo.

El asentamiento humano de hecho y consolidado en la necesidad de contribuir de manera eficaz, conforman un Comité Pro-Mejoras, el mismo que fue aprobado mediante Acuerdo Ministerial Nro. 00921 del Ministerio de Bienestar Social, de fecha 13 de julio de 1998, siendo esta organización social legalmente registrada y creada para el mejoramiento de obras para el asentamiento y sin fines de lucro.

El asentamiento mediante Acta de Mesa Institucional No. 005-UERB-AZCA-2014 de fecha 22 de diciembre del 2014, se aprueba el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico No. 004-UERB-AZCA-SOLT-2014, correspondiente al Comité Pro-Mejores "Los Eucaliptos de Calderón"; expedientes No. 52 a ZC, 52 b ZC y 52 c ZC.

#### ANÁLISIS FÁCTICO. -

En el Informe No. 004-UERB-AZCA-SOLT-2014 de fecha 19 de diciembre de 2014, se hace constar que el asentamiento cuenta con una consolidación del 41,00% y de conformidad a la inspección realizada "In Situ" el 30 de julio de 2020, presenta una consolidación actual del 53,31%, en razón de que el asentamiento se encuentra conformado por 317 lotes, de los cuales 169 lotes cuentan con construcciones.

#### INFORMACIÓN ACTUALIZADA DEL ASENTAMIENTO HUMANO:

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	CALDERÓN
PARROQUIA:	CALDERÓN
REPRESENTANTE:	SRA. LOURDES SANGUÑA
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PRO-MEJORAS
NOMBRE DEL BARRIO:	"LOS EUCALIPTOS DE CALDERÓN"
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	21
CONSOLIDACIÓN:	53,31%
NÚMERO DE LOTES:	317
POBLACIÓN BENEFICIADA:	1268

Del análisis efectuado se indica que ha sido **MODIFICADO** la condición social contenido en el Informe No. 004-UERB-AZCA-SOLT-2014, por las siguientes consideraciones:

- 1.- La consolidación del asentamiento en el año 2014 era del 41,00%; actualmente tiene una consolidación del 53,31%.
- 2.- Los años de asentamiento en el año 2014 era de 15 años, actualmente tiene 21 años de asentamiento.

En todo lo demás esta coordinación se **RATIFICA** en el contenido del informe socio-organizativo constante en el Informe No. 004-UERB-AZCA-SOLT-2014 de 19 de diciembre de 2014.

#### ANEXO:

- 1.- Ficha de inspección "In Situ".

## **INFORME LEGAL**

### **ANTECEDENTES:**

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité Pro Mejoras Los Eucaliptos de Calderón" cuenta con un informe socio organizativo, legal y técnico No. 004-UERB-AZCA-SOLT-2014, de 19 de diciembre de 2014. El análisis legal en este informe inicia con el detalle de la escritura global con la que fue adquirida la propiedad indicándose en su parte pertinente la siguiente información: *"El presente asentamiento se conformó por dos macro lotes los mismos que pasaron a formar un solo cuerpo cierto: ANTECEDENTES LOTE 1.- Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 5 de octubre de 1994, ante el doctor Adolfo Benítez Pozo Notario Décimo Noveno del cantón Quito, los señores Rómulo Santiago Moya Peralta y otros dieron en venta un lote de 25 cuadras más o menos a favor de los cónyuges Ángel Elicio Costales Orozco y Sonia María Carrera Oña, inscrita en el registro de la propiedad el 27 de octubre de 1994. ANTECEDENTES LOTE 2.- Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 11 de mayo de 1995, ante el doctor Edgar Patricio Terán Notario Quinto de Quito, los señores Vicente Enrique Bolívar Delgado y otros dieron en venta un lote de 8,200m2 aproximadamente a favor de los cónyuges Ángel Elicio Costales Orozco y Sonia María Carrera Oña, inscrita en el registro de la propiedad el 25 de mayo de 1995."* posteriormente se detallan los linderos y la superficie global del predio donde se encuentra el asentamiento.

La tenencia jurídica de la propiedad se detallada y determinada en las copias simples de las escrituras públicas debidamente protocolizadas e inscritas, bajo la figura de derechos y acciones, así como en otros instrumentos públicos (posesiones efectivas) consolidándose el 100% del predio, las cuales se encuentran inmersas en el expediente del asentamiento, la legitimidad de los títulos de propiedad, además se establece de conformidad al certificado de gravámenes No. 1022920 de 09 de enero de 2020 , emitido por el Registro de la Propiedad de Distrito Metropolitano de Quito, el mismo que se encuentra como adjunto en el expediente .

La Mesa Institucional, reunida en la Administración Zonal Calderón, el 22 de diciembre de 2014, aprobó el Informe Socio organizativo legal y técnico N° 004-UERB-AZCA-SOLT-2014, de 19 de diciembre del año 2014.

Del análisis efectuado se indica que NO HA SIDO MODIFICADA la condición legal contenido en el Informe No. 004-UERB-AZCA-SOLT-2014.

En base a la información expuesta y la que consta en el certificado de gravámenes No. 1022920 de 09 de enero de 2020, emitido por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito y que se encuentra adjunto a los expedientes números 52 a ZC, 52 b ZC y 52 c ZC, esta Coordinación **RATIFICA** la factibilidad legal para la continuidad del proceso de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras "Los Eucaliptos de Calderón".

## **INFORME TÉCNICO**

Mediante, oficio S/N ingresado el 6 de febrero de 2020, dirigida al Arq. Miguel Hidalgo coordinador de la UERB-AZCA, la Sra. Lourdes Anabela Sanguña Gordillo, en calidad de Presidenta y Representante del Comité Pro-Mejoras "Los Eucaliptos de Calderón" con Acuerdo Ministerial No.00921 del 13 de julio de 1998, solicita el REINGRESO DEL PLANO correspondiente al expediente No.52 para ser presentado a Mesa Institucional y conservar la priorización, ya que el proyecto ha sufrido cambios de fondo modificando su cabida y realizando las actualizaciones al plano. Además, se indica que el levantamiento planialtimétrico ha sido socializado el pasado 12 de enero de 2020 en Asamblea General No.03, adjuntando el acta de respaldo.

Por esta razón, una vez realizado el análisis técnico del informe SOLT No. 004-UERB-AZCA-SOLT-2014 de fecha 19 de diciembre de 2014, la Coordinación de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", de la Administración Zonal Calderón, con la finalidad de subsanar algunas inconsistencias técnicas, informa:

Se **RECTIFICA** la zonificación actual, según consta en el Informe de Regulación Metropolitana en el cual se describe: "A7(A50002-1), forma de ocupación: (A) Aislada, Lote mínimo: 50000 m2, Número de pisos 2, COS planta baja: 1%, COS total: 2%, Uso principal: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural, Clasificación del Suelo: (SRU) Suelo Rural".

Se **RATIFICA** solicitar el cambio de zonificación descrita en el informe, la misma que fue aprobada en la Mesa Institucional de acuerdo al Acta No. 005-UERB-AZCA-2014, de 22 de diciembre de 2014.

forma de ocupación: "D3 (D203-80), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fábrica, Lote mínimo: 200 m2, Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%".

Se **RECTIFICA** su uso principal de suelo a: (RU2) Residencial Urbano 2.

Se **RATIFICA** mantener la Clasificación del Suelo: (SRU) Suelo Rural

<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>			
<b>Zonificación:</b>	A7(A50002-1)		
<b>Lote mínimo:</b>	50000 m2		
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(A) Aislada		
<b>Uso principal del suelo:</b>	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural		
<b>Cambio de Zonificación:</b>	<b>APLICA (SI - NO)</b>	<b>Zonificación:</b>	D3(D203-80) A7(A50002-1)
	SI	<b>Lote mínimo:</b>	200 m2 50000 m2
		<b>Formas de Ocupación:</b>	(D) Sobre línea de fábrica (A) Aislada
		<b>Uso principal del suelo:</b>	(RR2) Residencial Rural 2 (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural

Se **RECTIFICA** la consolidación a 53,31%, manteniendo el número de lotes en 317.

Dentro del cuadro de las especificaciones técnicas que consta en el Informe No. 006-UERB-AZCA-SOLT-2014 se especifican "Obras Civiles Ejecutadas (Vías); y, Obras de Infraestructura Existentes", lo cual se **RECTIFICA** dejando únicamente como especificación que son "Obras Civiles Ejecutadas", adicionalmente, actualizan los porcentajes de avance

990  
 Novecientos noventa

de obra que constan en el plano y verificados mediante inspección en campo de fecha 30 de julio 2020, estableciendo el siguiente cuadro:

Obras Civiles % Ejecutado					
Calzadas	0%	Aceras	32,50%	Bordillos	96,50%
Agua Potable	100%	Alcantarillado	12,50%	Energía Eléctrica	100%

Dentro del cuadro técnico en la descripción de Anchos de vías y Pasajes se señala la nomenclatura y anchos de los mismos, según la información que respalda el plano, sin embargo, se **RECTIFICA** indicando que, en referencia al Oficio Nro. 0221-EPMMOP-GP-2020-OF, en el cual se adjunta el informe de Nomenclatura, se añade la nomenclatura de PASAJE E4E con un ancho de 6,00m al acceso al área verde y comunal 5.

Dando cumplimiento a la disposición de la Comisión de Ordenamiento Territorial de la sesión No.014 Ordinaria de fecha 10 de enero de 2020 que según el Artículo IV.7.43 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, relacionado al "**Ordenamiento Territorial.** (...) En el caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, (...).", se realiza un alcance al Informe No. 004-UERB-AZCA-SOLT-2014, con fecha 2 de agosto de 2020, **RECTIFICANDO** el número de lotes con un área inferior a la establecida en la zonificación D3 (D203-80), lote mínimo 200 m2, conforme se detalla en el cuadro:

Nº	AREA TOTAL
1	198,63
7	192,44
11	199,81
12	192,17
14	188,89
16	174,82
18	174,02
19	198,64
20	182,94
22	183,07
24	195,87
33	198,31
35	188,89
36	193,44
37	189,73
44	179,99
46	196,46
48	194,91
50	196,60
52	189,83

53	187,96
61	199,51
62	182,89
63	199,87
64	190,17
66	189,07
68	191,70
70	190,61
71	199,82
72	175,45
73	182,54
74	191,37
75	197,65
76	192,94
78	192,60
79	197,06
80	183,98
81	185,38
85	190,10
86	188,67
87	189,84

92	187,39
93	182,28
96	197,47
97	191,74
98	198,17
99	194,31
100	197,03
101	197,81
102	199,91
103	194,78
105	193,74
107	195,24
108	195,39
110	191,44
112	186,69
113	196,48
115	192,49
116	180,04
117	193,77
118	178,99
119	192,69

*[Handwritten signature and notes]*

120	180,96
121	194,19
122	180,25
123	193,70
124	185,92
125	192,71
126	185,38
127	192,48
128	187,37

129	193,77
130	187,43
131	192,79
132	189,26
137	199,00
138	197,85
140	196,62
144	181,27
148	196,07

150	196,56
152	196,90
154	197,02
165	191,98
167	187,96
168	199,84
170	197,20

Además, por lo anteriormente señalado el Cuadro de Áreas y Áreas Verdes se **MODIFICA** de la siguiente manera:

AREA UTIL DE LOTES	72.700,88	m2	27,36	%
AREA FRAJA DE PROTECCION DE LOTES	1.902,16	m2	0,72	%
COMUNAL	7.210,13	m2	2,71	%
AREA VERDE	5.267,16	m2	1,98	%
AREA VIAS Y PASAJES	26.566,76	m2	10,00	%
AREAS MUNICIPALES	32.356,85	m2	12,18	%
AREA DE QUEBRADAS	65.471,50	m2	24,64	%
PROTECCION DE QUEBRADAS	54.125,64	m2	20,37	%
AFECTACION VIA	140,44	m2	0,05	%
AREA TOTAL	265.741,52	m2	100,00	%

ÁREA VERDE					
		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
Área Verde 1:	Norte:	Lote 241		19,39 m.	280,03 m2
	Sur:	Faja de Protección B.S.Q.		9,40 m. en longitud desarrollada	
	Este:	Faja de Protección B.S.Q.		24,15 m. en longitud desarrollada	
	Oeste:	Calle N1F Bernardino Echeverría		24,63 m. en longitud desarrollada	
	Norte:	Lote 237	22,68 m.	153,67 m.	
		Calle N1E Catalina de Jesús Herrera	71,70 m. en longitud		

<b>Area Verde 2:</b>		Campusano	desarrollada		3.667,35 m <sup>2</sup>
		Lote 300	25,01 m.		
		Lote 300	10,00 m.		
		Lote 299	4,35 m.		
		Lote 298	19,93 m.		
	<b>Sur:</b>	Faja de Protección B.S.Q.		104,22 m. en longitud desarrollada	
	<b>Este:</b>	Área Municipal 2	36,48 m.	96,32 m. en longitud desarrollada	
		Faja de protección B.S.Q.	43,15 m.		
		Calle N1D	16,68 m.		
	<b>Oeste:</b>	Lote 238	10,59 m.	50,56 m. en longitud desarrollada	
		Lote 239	16,01 m.		
		Lote 240	14,65 m.		
		Lote 241	9,29 m.		
<b>Area Verde 3:</b>	<b>Norte:</b>	Lote 317		9,99 m.	358,83 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Vértice		0,00 m.	
	<b>Este:</b>	Área Municipal 3		27,88 m. en longitud desarrollada	
	<b>Oeste:</b>	Calle N1D		43,14m. en longitud desarrollada	
<b>Area Verde 4:</b>	<b>Norte:</b>	Lote 313		19,47 m.	887,64 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Lote 314		24,10 m.	
	<b>Este:</b>	Área Municipal 3	15,99 m. en longitud desarrollada	54,10 m.	
		Faja de protección B.S.Q.	18,06 m. en longitud desarrollada		
		Área Municipal 3	20,05 m. en longitud desarrollada		
<b>Oeste:</b>	Calle N1D		50,62m.		



Area Verde 5:	Norte:	Pasaje E4E	22,33 m.	132,34 m. en longitud desarrollada	7.210,13 m <sup>2</sup>
		Pasaje E4E	6,18 m.		
		Área Municipal 5	6,03 m.		
		Faja de protección B.S.Q.	95,01 m. en longitud desarrollada		
	Sur:	Lote 307	20,01 m.	102,98 m. en longitud desarrollada	
		Lote 307	11,47 m.		
		Lote 308	10,00 m.		
		Lote 309	10,00 m.		
		Lote 310	12,44 m.		
		Lote 311	10,00 m.		
		Lote 312	10,00 m.		
		Lote 313	18,76 m.		
	Este:	Área Municipal 4		147,58 m. en longitud desarrollada	
Oeste:	Calle N1D	34,66 m. en longitud desarrollada	66,54 m. en longitud desarrollada		
	Calle Tadeo Torres	31,87 m. en longitud desarrollada			

**Detalle de los informes técnicos de los cuales se han efectuado actualizaciones:**

**Informe Técnico de Trazado Vial:**

- Documento ingresado Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0875-M, 30 de julio de 2020.

**Informe de cabidas y linderos de lote por lote:**

- Oficio Nro. GADDMQ-DMC-GCE-2019-0882-O, 22 de octubre de 2020.

**Informe de Borde de Quebrada:**

- MEMO 446 EYSIG - MEMO 053 AHH-2019, 15 de agosto de 2019.

**Informe Técnico de Riesgos:**

- Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0025-OF de fecha 14 de enero de 2020, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, remite el alcance al Informe Técnico No.248-AT-DMGR-2018, en el cual señala: *"Considerando que la calificación del riesgo frente a movimientos en masa es aquella que debe ser considerada en los procesos de legalización o regularización de la tenencia de tierra, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se rectifica en la descripción de la calificación de riesgos indicando que el AHHYC "Los Eucaliptos*



de Calderón" en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable para la mayoría de los lotes a excepción de los lotes 121, 176, 177, 178, 179, 180, 182, 184, 194, 198, 201, 206, 207, 209, 211, 217, 219, 226, 227, 228, 230, 233, 234, 236, 238, 239, 240, 241, 244, 247, 248, 253, 255, 258, 260, 263, 268, 269, 270, 272, 274, 276, 278, 280, 282, 284, 285, 286, 288, 290, 294, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 314, 315, 316 y casa comunal que por sus condiciones presentan un nivel de Riesgo Alto Mitigable; y de los lotes 181, 183, 185, 199, 200, 221, 231, 235, 237, 245, 246, 250, 251, 252, 273, 275, 277, 292, 296, 298, 299, 300, 317 que por sus condiciones propias o de sus predios colindantes presentan un Riesgo Muy Alto Mitigable".

**Informe Técnico de Nomenclatura:**

- Oficio Nro. 0221-EPMMOP-GP-2020-OF de 4 de marzo de 2020, mediante el cual se remite el plano de Nomenclatura Vial.

**INFORME DE REGULACION METROPOLITANO**

- Consulta de Datos del predio:

**INFORME DE LOTES POR EXCEPCIÓN:**

- Informe de alcance S/N de 2 de agosto de 2020 al INFORME N.º 004-UERB-AZCA-SOLT-2014.

**INFORME SECRETARIA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA:**

- Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-3012-O de fecha 2 de octubre de 2020, mediante el cual se emite la factibilidad de cambio de zonificación.

**PLANOS**

- Proyecto Actualizado de Regularización Arq. Fausto Pachacama de fecha julio 2020.  
- 1 archivos digital Formato DWG.

**CONCLUSIÓN:**

De conformidad a los antecedentes expuestos, la Coordinación de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" Calderón rectifica en las siguientes consideraciones:

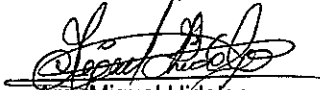
1.- La consolidación del asentamiento en el año 2014 era del 41,00%; actualmente tiene una consolidación del 53,31%.

2.- Los años de asentamiento en el año 2014 era de 15 años, actualmente tiene 21 años de asentamiento.


3.- En referencia a lo anteriormente mencionado, se ha recibido el plano con los cambios respectivos y se ha puesto a consideración de las diferentes entidades municipales que intervienen en el proceso para la actualización de sus concernientes informes. De tal manera, que se procede a continuar con el proceso de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social Comité Pro-Mejoras "Los Eucaliptos de Calderón".

En todo lo demás esta coordinación se **RATIFICA**, sobre el contenido del INFORME SOLT No.004-UERB-AZCA-SOLT-2014 referente al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras "Los Eucaliptos de Calderón".

Atentamente,



Arq. Miguel Hidaigo  
Coordinador UERB - AZCA

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Ing. Paulina Vela RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	20/07/2020	
ELABORADO POR:	Dr. Daniel Cano RESPONSABLE LEGAL	20/07/2020	
ELABORADO POR:	Arq. Elizabeth Jara RESPONSABLE TECNICA	20/07/2020	