



DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO			
INFORME DE VENTA DIRECTA Y TITULARIZACIÓN DE PROPIEDAD LOTE A3-6			
PREDIO N. 679362			
PROPIETARIO: MDMQ			
No.	AZC-DGT-UGU-IVD-2024-001	Fecha:	16 de enero de 2024

ASUNTO: INFORME TECNICO DE VENTA DIRECTA Y TITULARIZACIÓN DE PROPIEDAD LOTE A3-6

ANTECEDENTES

Del Certificado de Gravamen del Registro de la Propiedad, se desprende que el bien número A-3-6, denominado El Bosque, de la Hacienda Tajamar, situado en la parroquia Pomasqui del cantón Quito, es de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante adjudicación en remate realizada por el Juzgado Primero Especial de Coactiva del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito según acta de remate otorgada por el Juzgado Primero Especial de Coactiva del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de 5 de agosto de 2015, protocolizada el 25 de julio de 2016, ante el Notario Trigésimo Quinto del Distrito Metropolitano de Quito, doctor Santiago Federico Guerrón Ayala, inscrita el 11 de octubre de 2016, el lote de terreno signado con el número A TRES-SEIS (A 3-6) con número de predio 679362, situado en la parroquia Pomasqui, (hoy Calderón), de este Cantón Quito, Provincia de Pichincha.

Con informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado: Lote A 3-6 “El Bosque” de la hacienda tajamar de 25 de agosto de 2020, el Coordinador de la Unidad Especial de Regula Tu Barrio Calderón señala, indica que se verificó que el predio No. 679362, es propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Así mismo indica que “se han identificado que dentro del predio denominado Lote A 3-6 “El Bosque” de la hacienda Tajamar, se encuentran actualmente asentadas seis (6) organizaciones sociales:

No.	NOMBRE DE LAS ORGANIZACIONES SOCIALES
01	COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “TAJAMAR”
02	COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO VALLE HERMOSO DE EL BOSQUE
03	COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “ECUADOR”
04	COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “BICENTENARIO”
05	COOPERATIVA DE VIVIENDA “UNIDAD NACIONAL” en proceso de liquidación. COMITÉ PRO MEJORAS “UNIDAD NACIONAL” en la actualidad.
06	COMITÉ PRO MEJORAS “MIRADOR SIMÓN BOLIVAR” (personería jurídica en trámite)

Dentro del informe en mención también se señala que “(...) Tiempo de Existencia De la visita en campo “In Situ”, efectuada el 14 de julio de 2020 se obtuvo antecedentes proporcionados verbalmente por los representantes y moradores de todas las organizaciones sociales asentadas en el predio, producto del cual se elaboró la ficha de levantamiento de información, evidenciando que el asentamiento aproximadamente tiene 25 años de existencia; cabe indicar que, mediante la ejecución de la encuesta se corroboró la información que los moradores del asentamiento en un porcentaje del 81,08% se encuentran habitando por más de 5 años y el 18, 92% menos de 5 años (...)”.

Luego de trámite interno y con la documentación pertinente para estos casos, con Ordenanza Nro. 106-2020-AHC de 03 de diciembre de 2020, el Concejo Metropolitano de Quito ha reconocido y aprobado el fraccionamiento del predio No. 679362, sus vías, identificar y delimitar las áreas verdes, comunales, áreas municipales /afectaciones y mantener su zonificación; sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Lote A TRES-SEIS (A3-6), “El Bosque”, de la Hacienda Tajamar, ubicado en la parroquia Calderón.

El artículo 26 de la referida Ordenanza señala “De la transferencia de los lotes producto del presente fraccionamiento. - La futura transferencia de dominio de los lotes individualizados producto del presente fraccionamiento se la podría realizar a través de la venta directa, para lo cual una vez aprobada la presente ordenanza se remitirá a la Comisión de Propiedad y Espacio Público, para continuar con el trámite de su competencia”.

Con Ordenanza No. 179-2022-AHHC, se realizó una reforma a la Ordenanza Nro. 106-2020-AHC de 03 de diciembre de 2020.

El 10 de abril de 2023, se realiza la Fe de erratas Nro. 001-2023, mediante el cual indica “artículo único.- En el artículo 25, de la Ordenanza No. 179-2022-AHHC, “Ordenanza reformatoria a la Ordenanza No. 106-2020-AHC, sancionada el 03 de diciembre de 2020, que reconoció y aprobó el fraccionamiento del predio Nro. 679362, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Lote ATRES-SEIS (A3-6), “El Bosque”, de la Hacienda Tajamar, parroquia Calderón, sustitúyase la frase “la valoración de los lotes de terreno se realizará a través de venta directa” por la siguiente: “la valoración de los lotes de terreno para la trasferencia de dominio”.

El Manual Procesos de Venta Directa y Titularización de Propiedad signado con el Código: AGR-GBI-SAP01, en la Descripción de Procedimiento, en la actividad Nro. 9, en su parte pertinentes señala: “Se solicita a la DMGBI el inicio del proceso de venta directa de los predios entregados”.

En la actividad Nro. 10 del referido Manual, indica “La DMGBI como ente requirente y ejecutor del proceso de venta directa solicita la emisión de los informes social, técnico y legal a la Administración Zonal, quien dispone a sus entidades subalternas la elaboración de los informes (...)”.

En el punto 2 denominado Lineamientos y políticas, en su parte pertinente señala:

“Para la emisión del informe social, legal y técnico, la Administración Zonal debe cumplir las siguientes fases:

FASE I: Planificación y socialización: La AZ elaborará la planificación y realizará las socializaciones necesarias en territorio a los moradores en el AHHYC con la enunciación de los requisitos para iniciar la identificación de los posibles beneficiarios.

FASE II: Entrega recepción de requisitos: entrega de requisitos por parte de los posibles beneficiarios a la AZ.

FASE III: Procesamiento de la información: La AZ con apoyo de los mecanismos en Derecho, procederá a analizar y determinar a los beneficiarios de la venta directa para la emisión del informe social correspondiente

FASE IV: Emisión del informe técnico.- Se determinará los predios sujetos a ser transferidos y que no sean a futuro una necesidad para el GAD, así como establecer los lotes que no cuenten con riesgo para la comunidad, podrá utilizarse como antecedente los informes de la Ordenanza Metropolitana o Plan Parcial correspondiente.

FASE V: Informe legal: Documento que emite la factibilidad del proceso e insumo para la suscripción de la o el Administrador Zonal.

FASE VI: Consolidación del Informe: Con fundamento a los informes constantes en las fases III, IV y V, se consolida el informe social, legal y técnico suscrito por la señora o señor Administrador Zonal.”.

Con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-2624-O de 27 de junio de 2023, el Director metropolitano de Bienes Inmuebles solicita que, “una vez que se haya realizado el procedimiento de validación requerido en el Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-2537-O de fecha 23 de junio de 2023, se proceda a remitir a esta Dirección Metropolitana, los respectivos informes técnico, legal y social, en los cuales se viabilice continuar con el procedimiento de venta directa a los posibles beneficiarios de los lotes ubicados en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Lote A tres-seis (A3-6)”.

Con oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2023-2416-O de 14 de julio de 2023 el Administrador Zonal de Calderón solicitó al Administrador General, “se sirva instruir a esta Administración Zonal, respecto de los medios de verificación que serán utilizados para el proceso de validación de los listados de los poseionarios que son parte de la Ordenanza Metropolitana de Regularización No. 106-2020-AHC, sancionada el 03 de diciembre de 2020, que regula el procedimiento en referencia, los cuales serán utilizados dentro del procedimiento de validación mencionado”.

Con oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-0709-O de 17 de julio de 2023, el Administrador General solicitó criterio legal al Subprocurador Metropolitano.

Con oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-0723-O de 19 de julio de 2023, el Administrador General instruyó al Administrador Zonal de Calderón sobre los medios de verificación.

Mediante Acta de Proceso para Levantamiento de Información Lote a 3-6 de 25 de julio de 2023, se estableció el procedimiento y el cronograma para el cumplimiento de las fases establecidas en el Manual Procesos de Venta Directa y Titularización de Propiedad signado con el Código: AGR-GBI-SAP01 y oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-0723-O.

INFORME TECNICO

En el artículo 2 de la ORDENANZA No. 179-2022-AHHC, se detallan las siguientes especificaciones técnicas para el LOTE A3-6:

Nº de predio:	679362	
Clave catastral:	14012 03 001	
Zonificación:	D3(D203-80)	A31(PQ)
Lote mínimo:	200 m2	0 m2
Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica	(A) Aislada
Uso de suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano /(SRU) Suelo Rural
Numero de lotes:	1.078	
Área útil de lotes:	211.153,76	m ² .

Área de Red de Alta Tensión en lotes:	2.706,41	m ² .
Área de Afectación por Quebrada Rellena en lotes:	18.713,47	m ² .
Área de Afectación por BSQ en lotes:	4,44	m ² .
Área de Depresión Rellena en lotes:	356,98	m ² .
Área de Protección por BSQ en lotes:	11.569,63	m ² .
Área de Protección por Talud en lotes:	126,50	m ² .
Área Verdes y Área Comunal:	20.484,95	m ² .
Área Quebrada Abierta (Áreas Municipales):	41.320,34	m ² .
Área de Quebradas Rellenas (Áreas Municipales):	12.649,09	m ² .
Área de Vías, Pasajes y Escalinata:	129.459,64	m ² .
Área bruta del terreno: (Área Total)	448.545,21	m².

El número total de lotes producto del fraccionamiento es de 1.078 signados del uno (1) al mil setenta y ocho (1.078), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte mencionada Ordenanza.

El área total del predio No. 679362, es de 448.545,21 m², como consta en la Providencia No. GADDMQ- STHV-DMC-2022-0007-P, de 07 de marzo de 2022, emitida por el Director Metropolitano de Catastro e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, el 18 de marzo de 2022. El área del predio descrito, se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad con el artículo 2282 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.”

GENERACION DE PREDIOS MUNICIPALES

Con Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1485-O, del 09 de septiembre de 2022, la Unidad Especial Regula Tu Barrio solicitó a esta Dirección Metropolitana, la Generación de números de predios y claves catastrales para las Áreas Verdes, Comunal y Municipales del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado Lote A TRES-SEIS "El Bosque" de la Hacienda Tajamar, ubicado en la parroquia Calderón.

Con código STHV-DMC-UCE-2022-1951, la Dirección Metropolitana de Catastro de la STHV emite el INFORME DE EMISIÓN DE NÚMEROS DE PREDIOS Y CLAVES CATASTRALES DE LAS ÁREAS VERDES, ÁREA COMUNAL Y ÁREAS MUNICIPALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO LOTE A3-6 “EL BOSQUE” DE LA HACIENDA TAJAMAR.

Del informe en mención se desprende la siguiente tabla de predios municipales generados:

AREAS VERDES:	22
AREA COMUNAL:	1
QUEBRADAS ABIERTAS:	15
QUEBRADAS RELLENAS:	49
TOTAL PREDIOS:	87

GENERACION DE PREDIOS INDIVIDUALES

Con Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1585-O, del 26 de septiembre de 2022, la Unidad Especial Regula Tu Barrio solicitó a esta Dirección Metropolitana, la Generación de números de predios y claves catastrales individuales para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado Lote A TRES-SEIS "El Bosque" de la Hacienda Tajamar, ubicado en la parroquia Calderón. la Dirección Metropolitana de Catastro de

Con código STHV-DMC-UCE-2022-2352, la STHV emite el *INFORME DE EMISIÓN DE NÚMEROS DE PREDIOS Y CLAVES CATASTRALES INDIVIDUALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO LOTE A TRES-SEIS "EL BOSQUE" DE LA HACIENDA TAJAMAR.*

Del referido informe se desprende que se procedió con el egreso del predio global No. 679362, en el Sistema Catastral SIREC-Q, y se procedió con el ingreso al Sistema Catastral de **un total de 889 lotes** que conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Lote A3-6 “El Bosque” de la Hacienda Tajamar.

PREDIOS EN SITUACIÓN DE RIESGO

Artículo 16.- Sustitúyase el artículo 18 de la Ordenanza No. 106-2020-AHC, sancionada el 03 de diciembre de 2020, por el siguiente:

“Artículo 18.- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Lote A Tres-Seis (A3-6), “El Bosque”, de la Hacienda Tajamar, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe Técnico No. I-0003-EAH-AT-DMGR-2022, de 09 de marzo de 2022, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad enviado mediante oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-0245-OF, de 17 de marzo de 2022.” y alcance mediante oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-0290-OF de fecha 17 de marzo de 2022, que señala: “Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno; con la finalidad de tener una mejor comprensión de la distribución espacial de los lotes (1078), se muestra la siguiente nomenclatura:

COLOR	CALIFICACIÓN DE RIESGO	COLOR	CALIFICACIÓN DE RIESGO
	Moderado mitigable		848 LOTES
	Alto mitigable		124 LOTES
	Muy Alto mitigable		43 LOTES
	Muy Alto No mitigable		63 LOTES

El artículo 27 de la ORDENANZA No. 179-2022-AHHC, que sustituye la Disposición General Segunda de la Ordenanza No. 106-2020- AHC, señala que: “De acuerdo al informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I- 0003-EAH-AT-DMGR-2022, del 09 de marzo de 2022, el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones:

- Se dispone que los lotes calificados como de **Alto Riesgo No Mitigable** (lotes 63, 64, 107, 108, 109, 110, 111, 116, 164, 202, 226, 227, 228, 280, 281, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 347, 348, 631, 643, 663, 664, 667, 673, 674, 678, 679, 685, 690, 691, 698, 699, 704, 709, 710, 715, 716, 719, 724, 725, 726, 727, 728, 732, 733, 734, 757, 760, 770, 771, 772, 783, 784, 785, 811) se destinen a áreas de protección al encontrarse ubicados sobre bordes de quebrada, quebradas rellenas o zonas de relleno anti técnico.
- Se dispone que los lotes calificados como **Riesgo Muy Alto Mitigable** (167, 168, 169, 181, 497, 498, 499, 528, 529, 530, 549, 550, 559, 654, 655, 675 y 677), los mismos que tiene esa calificación por encontrarse colindantes con quebradas (abiertas o rellenas) que presentan rasgos de inestabilidad, mantengan el retiro de borde de quebrada según lo determina la normativa metropolitana vigente.
- Se dispone que los lotes 20, 21, 22, 23, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 92, 98, 130, 131, 132, 133, 134, 135 y 339, calificados como de **Muy Alto Riesgo Mitigable** implementen las obras de protección de los cortes existentes en los mismos.

- *Se dispone que los lotes calificados como **Riesgo Alto Mitigable** (203, 225, 665, 666, 668, 671, 672, 676, 711, 714, 720, 721, 722, 723, 736, 737, 743, 750, 751, 754 y 755), los mismos que tiene esa calificación por encontrarse colindantes con quebradas (abiertas o rellenas) que presentan rasgos de inestabilidad, mantengan el retiro de borde de quebrada según lo determina la normativa metropolitana vigente.*
- *Se dispone que los lotes 11, 14, 16, 17, 18, 19, 91, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 296, 297, 298, 299, 311, 312, 313, 314, 315, 36, 317, 318, 319, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 364, 398, 399, 400, 401, 402, 403, calificados como de alto riesgo mitigable implementen las obras de protección de los cortes existentes en los mismos.”*
- *Se dispone que lotes 97, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 382, 383, 384, 385, 386, y 387, presentan una calificación de alto mitigable debido a que se encuentran colindantes con lotes que han realizado desbanques y al no estar protegidos estos cortes, generan condiciones de riesgo para los lotes enumerados. Por lo que deben realizar las obras de protección adecuadas en los cortes de terreno generados para mitigar los riesgos por inestabilidad de terreno en los lotes enumerados (...).”*

De acuerdo con la Ordenanza Reformativa No. 179-2022-AHC-2022, en Artículo 9 establece que los lotes números: 63, 64, 107, 108, 109, 110, 111, 116, 164, 202, 226, 227, 228, 280, 281, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 347, 348, 631, 643, 663, 664, 667, 673, 674, 678, 679, 685, 690, 691, 698, 699, 704, 709, 710, 715, 716, 719, 724, 725, 726, 727, 728, 732, 733, 734, 757, 760, 761, 762, 770, 771, 772, 783, 784, 785 y 811; de conformidad al Oficio No. GADDMQ-SGSGDMGR-2022-0245-OF, de 10 de marzo de 2022, que contiene el Informe Técnico No. 1-0003-EAH-AT-DMGR-2022, **se encuentran calificados como lotes de Muy Alto Riesgo No Mitigable, en tal virtud NO SERÁN SUSCEPTIBLES DE ADJUDICACIÓN O VENTA**, conforme lo dispuesto en el artículo 3725 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (las negritas, subrayado y mayúsculas me pertenecen).

NOTA: Las negritas, subrayado y mayúsculas a lo largo del texto me pertenecen.

CONCLUSIÓN:

De acuerdo a Ordenanza No. 179-2022-AHHC, del 31 de agosto de 2022, que reforma a la Ordenanza Nro. 106-2020-AHC del 03 de diciembre de 2020; se ha obtenido las especificaciones técnicas del AHHYC denominado LOTE A3 -6.

A partir de estas ordenanzas, la Dirección Metropolitana de Catastro procedió a la generación de 87 predios municipales, correspondientes a Áreas verdes, áreas comunales, quebradas abiertas y quebradas rellenas. Así mismo, la Dirección Metropolitana de Catastro procedió a la generación de 889 predios individuales.

En virtud de los informes de riesgos y la clasificación de los mismos se ha determinado los lotes de MUY ALTO RIESGO NO MITIGABLE (63), que no son sujetos de venta y por lo cual no se ha generado los predios de dichos lotes por parte de la DMC.



De esta manera, se determina que los lotes susceptibles a la venta son aquellos que han sido catastrados con número de predio individual, toda vez que hayan cumplido con las observaciones emitidas por parte de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, conforme lo establece la ordenanza No. 179-2022-AHHC en su artículo 27.

Tomado en cuenta las consideraciones expuestas en los párrafos anteriores la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Calderón emite **CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE** para la continuación del proceso de VENTA DIRECTA Y TITULARIZACIÓN DE PROPIEDAD DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO LOTE A3-6 "EL BOSQUE" DE LA HACIENDA TAJAMAR.

Atentamente,

Ing. Israel Jiménez.

RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA

Acción	Responsables	SIGLAS	Fecha	Sumilla
Elaboración	Ing. Israel Jiménez	UGU	16/01/2024	
Aprobación	Ing. Jessica Castillo	DGT	16/01/2024	