



INFORME SOCIAL
Nro. DGPD-003-2024

1. Datos Generales

- Requerimiento: INFORME SOCIAL – PROCEDIMIENTO DE VENTA DIRECTA POSIBLES BENEFICIARIOS ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO LOTE A TRES-SEIS (A3-6)
- Ubicación: El Bosque de la Hacienda Tajamar en el Sector San José de Moran de la Parroquia de Calderón.

2. 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.

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 transferencia 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 poseedores 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.

En relación al memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0205-M de julio 10 de 2023, en el cual se solicita remitir el informe social respecto al proceso de la venta directa de los lotes singularizados producto del Lote A 3-6.

Mediante Acta de Proceso para Levantamiento de Información Lote A-36 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.

Con Oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2023-3933-O de 01 de noviembre de 2023 desde la Administración Zonal de Calderon se emite el Informe final Lote A 3-6, para continuar con el proceso de venta directa del Lote A 3 6.

Debido que se generó inconsistencias sobre los listados remitidos a la Administración Zonal de Calderón, Mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-5096-O de 22 de noviembre de 2023, el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz DIRECTOR METROPOLITANO DIRECCIÓN METROPOLITANA DE



GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES, solicita a la Magister. Geovanna Alexandra Chávez Cangas Directora Ejecutiva SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO , *“se verifique que los listados de los poseionarios del Lote A 3-6, remitidos mediante oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-0875-M de 20 de junio de 2023, formen parte de las Ordenanzas Metropolitanas Nro. 106-2020-AHC; y, Nro. 179-2022-AHHC; y, se determine que la información contenida en los listados se encuentre completa”* .

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-5239-O de 30 de noviembre de 2023, el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz DIRECTOR METROPOLITANO DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES, menciona *“Al respecto, me permito remitir el proceso de verificación realizado por el Coordinador de Gestión de la Unidad Desconcentrada Calderón, en el cual, se adjuntó un nuevo archivo en Excel de los listados de poseionarios de acuerdo a la información que consta en el Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-2693-O de 13 de junio de 2023, enviada por el Coordinador de Gestión Documental y Archivo de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, realizando un cotejamiento de toda la información que reposa en la Unidad Especial Regula tu Barrio – Calderón”* .

Una vez que la Administración Zonal de Calderón analiza los listados de los poseionarios de las 6 organizaciones sociales registradas que conforman el Lote A 3 6, se encuentra con varios archivos el cual no menciona cual es el único listado de los poseionarios.

Para ello con Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1845-M de 06 de diciembre de 2023 el Arq. Jaime Mauricio Guerrero Ortega COORDINADOR DE GESTIÓN DE LA UNIDAD DESCONCENTRADA CALDERÓN SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO, realiza una aclaración que los archivos remitidos a Bienes Inmuebles e informa *“informar que los archivos en Excel que corresponden a la transcripción textual de los listados de poseionarios del lote A3-6 en cumplimiento de la disposición emitida son:*

- 1. Listados socios MIDUVI transcrito concejo verificación NOVIEMBRE*
- 2. Listados transcritos de Organizaciones Sociales final”*

Al respecto mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-2023-0957-M de 12 de diciembre de 2023 suscrito por el Mgs. David Fabián Paz Viera ADMINISTRADOR ZONAL ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN, le solicita a la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás Directora Ejecutiva SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO, *“me permito solicitarle de la manera más comedida, se remita a esta Administración un solo listado con los posibles poseionarios del lote a-36, bajo conocimiento que la entidad encargada de cotejar y validar la información es la Unidad Especial Regula Tu Barrio como se indica mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-5096-O, donde se menciona: “...de los acuerdos alcanzados en la mesa de trabajo mencionada, se manifestó que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicite a la Unidad Especial Regula Tu Barrio, que se verifique que los listados de los poseionarios del Lote A 3-6, remitidos mediante oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-0875-M de 20 de junio de 2023, consten como parte de las Ordenanzas Metropolitanas Nro. 106-2020-AHC; y, Nro. 179-2022-AHHC, las cuales aprobaron la*



Regularización del 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".

Ante lo solicitado mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1966-M, de 21 de diciembre de 2023, la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás Directora Ejecutiva SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO, menciona Al respecto me permito adjuntar Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1961-M, del 21 de diciembre de 2023 suscrito por el Arq. Jaime Guerrero, Coordinador de Gestión de la Unidad Desconcentrada Calderón, en atención a su requerimiento.

Para el nuevo proceso de verificación con los listados remitidos a través de Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-5239-O de 30 de noviembre de 2023 por el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, el Mgs. David Fabián Paz Viera Administrador Zonal Administración Zonal Calderón, a través de Oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2023-4409-O de 11 de diciembre de 2023, solicita si los requisitos remitidos *"Con Oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-0723-O 19 de julio de 2023, la Administración General dispuso que para el proceso de verificación se solicite los siguientes requisitos:*

i) Planillas de servicio básico (agua, luz, telef.); y (ii) Declaración Juramentada que indique, por lo menos (a) la voluntad de adquirir el bien, (b) el número de lote y el número de predio en el que se encuentra (c) el compromiso de pago, (d) el tiempo de permanencia en el bien y (e) que no se encuentra inmerso en procesos judiciales sobre la posesión o adquisición del bien.

Al respecto, mucho agradeceré a usted se indique si estos requisitos forman parte de esta nueva verificación o se realizará alguna modificación".

Sobre esta consulta mediante Oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-1170-O de 12 de diciembre de 2023 el Sr. Christian Mauricio Cruz Rodríguez ADMINISTRADOR GENERAL ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, menciona: *"Conforme lo mencionado, me permito poner en su conocimiento las gestiones realizadas por la Administración General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conjuntamente con la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, con la finalidad de solventar la necesidad de la Administración Zonal Calderón, respecto de los medios de verificación que serán utilizados para el proceso de validación de los listados de los poseedores que son parte de la Ordenanza Metropolitana de Regularización No. 106-2020-AHC, sancionada el 03 de diciembre de 2020, y su reforma emitida mediante Ordenanza No. 179-2022-AHHC, sancionada el 31 de agosto de 2023.*

Sobre este particular, esta Administración General, considerando lo manifestado en el artículo 26 de la Ordenanza No. 106-2020-AHHC, procedió a instruir a la Administración Zonal Calderón, con los siguientes medios de verificación:

i) Planillas de servicio básico (agua, luz, telef.); y, ii) (ii) Declaración Juramentada que indique, por lo menos (a) la voluntad de adquirir el bien, (b) el número de lote y el número de predio en el que se encuentra (c) el compromiso de pago, (d) el tiempo de permanencia en el bien y (e) que no se encuentra inmerso en procesos judiciales sobre la posesión o adquisición del bien.

Al respecto, los medios de verificación mencionados, fueron instruidos con la finalidad de que la Administración Zonal Calderón, inicie el procedimiento de validación que servirá para constatar los listados de los poseedores que son parte de la Ordenanza Metropolitana de Regularización No. 106-2020-AHC, y, su reforma emitida mediante Ordenanza No. 179-2022-AHHC, y continuar con el



procedimiento de venta directa y titularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Lote A3-6 de la Hacienda Tajamar.

Dicho esto, la finalidad de los medios de verificación, es facilitar el procedimiento de validación que se encuentra realizando su representada, más no son parámetros de calificación para excluir a los beneficiarios de los listados que son parte de la Ordenanza Metropolitana de Regularización No. 106-2020-AHC, sancionada el 03 de diciembre de 2020, y su reforma emitida mediante Ordenanza No. 179-2022-AHHC, sancionada el 31 de agosto de 2023.

En este sentido, la Administración Zonal Calderón podrá continuar con el procedimiento de validación de la información, usando uno u otro medio de verificación instruidos por esta Administración General”.

3. Desarrollo

El presente tiene como objetivo cumplir con lo señalado en las fases I, II y III del punto 2 denominado Lineamientos y políticas del Manual Procesos de Venta Directa y Titularización de Propiedad signado con el Código: AGR-GBI-SAP01; en virtud de aquello, se procede a levantar la información sobre el proceso de venta directa de los lotes singularizados producto del Lote A 3-6.

Además de dar cumplimiento con lo solicitado en el Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-5239-O de 30 de noviembre de 2023, donde se solicita elaborar los respectivos informes técnicos, legales y sociales.

Al respecto se tienen observaciones que se plantean son:

- Para la venta directa los socios de las organizaciones que conforman el Lote A 3-6, solicitan que exista plazo para cancelar la totalidad del precio de cada predio.
- Existen varios socios que están en dos organizaciones que se detalla en la matriz de Excel remitida por la Unidad Regula Tu Barrio.
- Existen lotes donde los socios que constan en los listados han fallecido, y los actuales poseionarios son familiares, para ello es necesario tener la constancia el acta de defunción.
- En varios lotes se han cedido derechos a otras personas, para ello es necesario tener la constancia que sea definida desde su dirección.



Al respecto se emite los siguientes resultados:

LOTE A 3-6 POSIBLES BENEFICIARIOS VENTA DIRECTA						
ORGANIZACIÓN SOCIAL	TOTAL SOCIOS	# DE SOCIOS CON LOTE Y PREDIO	# SOCIOS RIESGO	# SOCIOS NO MITIGABLE	# SOCIOS SIN INFORMACIÓN DE LOS LISTADOS	OBSERVACIONES
BICENTENARIO	28	23	5	0	0	2
TAJAMAR	162	76	43	30	13	6
MIRADOR SIMON BOLIVAR	11	5	5	1	0	0
UNIDAD NACIONAL	131	120	9	0	2	3
VALLE HERMOSO DEL BOSQUE	86	79	0	0	7	0
ECUADOR	577	508	64	0	5	74
TOTAL SOCIOS	995	811	126	31	27	

En base a las 6 organizaciones de los Comités Promejoras que constan en la ordenanza de regularización, y una vez revisado los listados remitidos a través de Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1966-M el 21 de diciembre de 2023 por la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás Directora Ejecutiva Secretaría General De Coordinación Territorial Y Participación Ciudadana- Unidad Especial Regula Tu Barrio.

Se registran un total de 995 socios que pertenecen al Lote A 3-6 donde 811 socios constan con número de lote y número de predio, también se registra un total de 126 socios en zona de riesgo mitigable, y 31 socios en zona de riesgo no mitigable, además 27 socios de los listados no se obtiene información al respecto de su número de lote y número de predio.

4. Conclusión:

Una vez culminado con la verificación listados remitidos a través de Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1966-M el 21 de diciembre de 2023 por la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás Directora Ejecutiva Secretaría General De Coordinación Territorial Y Participación Ciudadana- Unidad Especial Regula Tu Barrio, se emite criterio FAVORABLE para continuar con el proceso de venta directa, establecida según los requisitos dispuestos por el Sr. Christian Mauricio Cruz Rodríguez, Administrador General del GAD del Distrito Metropolitano De Quito.

ACCIÓN	RESPONSABLE	CARGO	FECHA	FIRMA
Elaboración :	Ptlgo. Jonathan Cevallos	Servidor Municipal 7	16/01/2024	
Revisado y aprobado por:	Lic. Javier Cañar S.	Director Zonal de Participación Ciudadana.	16/01/2024	