



Informe N° IC-O-2014-013

**COMISIONES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos a usted el siguiente informe emitido por las Comisiones de Ordenamiento Territorial y de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

En sesión conjunta de 10 de julio de 2014, las Comisiones de Ordenamiento Territorial y de Uso de Suelo conocieron el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "El Edén Tres de San Juan de Calderón", a favor del Comité Pro-Mejoras "El Edén Tres de San Juan de Calderón".

**2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:**

Mediante informe No. 005-UERB-AZCA-SOLT-2014, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "El Edén Tres de San Juan de Calderón", el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten su regularización, el mismo que se adjunta al presente informe.

**3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

Las Comisiones de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo, en sesión conjunta de 10 de julio de 2014, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en los expediente; y, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo



Metropolitano de Quito conozca, en primer debate, el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "El Edén Tres de San Juan de Calderón", a favor del Comité Pro-Mejoras "El Edén Tres de San Juan de Calderón".

Atentamente,

Sra. Ivonne Von Lippke  
**Presidenta de la Comisión de  
Ordenamiento Territorial**

Dra. Renata Moreno  
**Concejala Metropolitana**

Lic. Eddy Sánchez  
**Concejal Metropolitano**

Sr. Jorge Albán  
**Concejal Metropolitano**

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.  
Abg. Diego Cevallos Salgado

Dr. Mario Granda  
**Concejal Metropolitano**

Abg. Eduardo Del Pozo  
**Concejal Metropolitano**

Sr. Marco Ponce  
**Concejal Metropolitano**

## ORDENANZA No.

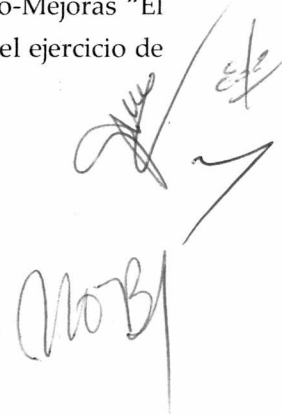
### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el *"derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica"*; y, a su vez, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (artículo 264, numerales 1 y 2).

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, promueve procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar los legítimos poseedores de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "El Edén Tres de San Juan de Calderón", ubicado en la parroquia Calderón, cuenta con 10 años de asentamiento y 27 lotes. Dicho barrio no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos poseedores cuenten con escrituras que garanticen el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "El Edén Tres de San Juan de Calderón", a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the document. There are two distinct signatures, one above the other, and some initials to the right.

**ORDENANZA No.**

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**CONSIDERANDO:**

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") establece que: *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."*;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."*;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)";*
- Que,** el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución manifiesta que: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural."*;
- Que,** el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico"*

## ORDENANZA No.

*de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;*

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el artículo 486 del COOTAD establece que: *“Cuando por resolución del órgano legislativo del gobierno descentralizado autónomo municipal o metropolitano, se requiera regularizar barrios ubicados en su circunscripción territorial, el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, podrá, de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa (...)”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”) establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** el numeral 3 del artículo 77 de la ordenanza metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, establece que: *“(...) Se entenderá que son supuestos no sujetos al artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, aquellas formas de partición o división del suelo originados por acto de autoridad pública, tales como: trazados viales, expropiaciones, regularización de asentamientos humanos consolidados, partición administrativa, entre otros actos de autoridad pública previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano (...)”;*
- Que,** la Unidad Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,

**ORDENANZA No.**

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 8 de mayo de 2014 en la Administración Zonal Calderón, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Calderón; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Eloy Alfaro; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 005-UERB-AZCA-SOLT-2014, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "El Edén Tres de San Juan de Calderón".

**En,** ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; artículos: 84, literal c), 87, literales: a), v), x), 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; artículos: 2, numeral 1; 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, artículo 77 de la ordenanza 0172, y artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

**EXPIDE:**

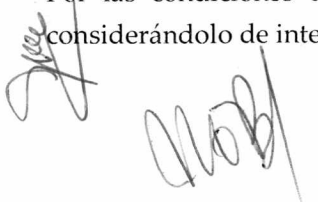
**LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO-MEJORAS "EL EDÉN TRES DE SAN JUAN DE CALDERÓN", A FAVOR DEL COMITÉ PRO-MEJORAS "EL EDÉN TRES DE SAN JUAN DE CALDERÓN"**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los dirigentes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras "El Edén Tres de San Juan de Calderón, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico contratado por el barrio y de los dirigentes del Comité Pro-Mejoras "El Edén Tres de San Juan de Calderón".

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio, el cual forma parte integrante de esta ordenanza, siendo en el futuro indivisible.

Por las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social.



**ORDENANZA No.**

**Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-**

<b>Zonificación actual:</b>	A4 (A5002-5)
<b>Lote mínimo:</b>	5.000 m <sup>2</sup>
<b>Forma ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada
<b>Uso principal:</b>	(RNR) Recurso Natural Renovable
<b>Número de lotes:</b>	27
<b>Área útil de lotes:</b>	6.396,10 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías y pasajes:</b>	1.230,88 m <sup>2</sup>
<b>Área de afectación vial:</b>	975.36 m <sup>2</sup>
<b>Área verde y comunal:</b>	767,06 m <sup>2</sup>
<b>Área bruta del terreno (lev.topog):</b>	9.369,40 m <sup>2</sup>
<b>Área del lote:</b>	3.123,00 m <sup>2</sup>
<b>Área del lote 2:</b>	3.123,20 m <sup>2</sup>
<b>Área del lote 3:</b>	3.123,20 m <sup>2</sup>
<b>Área total de predio (escrit.):</b>	9.369,40 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 27, signados del uno (1) al veintisiete (27), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.-** A los lotes del asentamiento humano de hecho y consolidado se les asigna la siguiente zonificación: D3 (D203-80), lote mínimo 200 m<sup>2</sup>, forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica, Uso Principal del suelo (R2) Residencia media densidad.

**Artículo 4.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueba por excepción el lote No. 25.



**ORDENANZA No.**

**Artículo 5.- Del área verde y área de equipamiento comunal.-** El Comité Pro-Mejoras "El Edén Tres de San Juan de Calderón" transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y equipamiento comunal, un área total de 767,06 m<sup>2</sup>, de conformidad al siguiente detalle:

**Área Verde 1:**

<b>Norte:</b>	Calle Santa Rosa	longitud	20,78 m.
<b>Sur:</b>	Lote No. 21 en 13,49 m y lote No. 22 en 6,93 m	longitud	26,30 m.
<b>Este:</b>	Lote No. 13	longitud	27,47 m.
<b>Oeste:</b>	Lote No. 14	longitud	27,39 m.
<b>Superficie:</b>	565,45 m.		

**Área Verde 2:**

<b>Norte:</b>	Lote No. 22	longitud	15,77 m.
<b>Sur:</b>	Calle de Francisco de Campus	longitud	3,78 m
<b>Este:</b>	Calle La Victoria	longitud	24,45 m.
<b>Oeste:</b>	Lote No. 23 en 12,17 m y lote No. 27 en 8,99 m	longitud	21,16 m.
<b>Superficie:</b>	201,61 m.		

**Artículo 6.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, pero internamente la trama vial no se encuentra acorde a lo que establece la normativa vigente. Sin embargo, cuenta con una consolidación del 59.26%, más de 10 años de existencia y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano que se aprueba.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

Calle Santa Rosa:	10,00 m
Pasaje Alfaro:	6.00 m





**ORDENANZA No.**

**Artículo 7.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado son las siguientes:

Calzadas:	100%
Aceras:	100%
Bordillos:	100%
Alcantarillado:	50%

**Artículo 8.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización es de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el mencionado asentamiento humano de hecho y consolidado, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras, los copropietarios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 9.- Del Control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Calderón realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 10.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado pagarán a la Municipalidad, en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.

De persistir el incumplimiento el Municipio podrá ejecutar las obras cuyo costo estará a cargo de todos los propietarios de los lotes de la urbanización, además de un recargo del 30%.

Emitidos los informes correspondientes que establezcan la multa por incumplimiento de las obras de urbanización se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Artículo 11.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado quedan gravados con

## ORDENANZA No.

primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

**Artículo 12.- De la protocolización de la ordenanza.-** Los Directivos del Comité Pro-Mejoras "El Edén Tres de San Juan de Calderón" se comprometen en el término de (180) ciento ochenta días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, a protocolizarla ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.

La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio de los beneficiarios para efectos del perfeccionamiento de la transferencia de áreas verdes, en caso de que existan.

**Artículo. 13.- De la entrega de escrituras individuales.-** El Comité Pro-Mejoras "El Edén Tres de San Juan de Calderón" por medio de sus dirigentes entregarán las respectivas escrituras individuales a favor de sus socios, en el plazo máximo de un año contado a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes del Comité Pro-Mejoras "El Edén Tres de San Juan de Calderón", en caso de incumplimiento.

Se autoriza que en caso de producirse transferencia de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, estas sean avaladas con el correspondiente certificado de ventas conferido por el registro de la propiedad para que surtan los efectos legales pertinentes.

**Artículo. 14.- Potestad de ejecución.-** Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá inclusive, solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de éste. En este evento, recuperará como lo manda la Ley los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

**Artículo. 15.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente

**ORDENANZA No.**

**Disposición Final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxxx de 2014.

Abg. Daniela Chacón Arias  
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xxx y xx de xxxx de 2014.- Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

Dr. Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

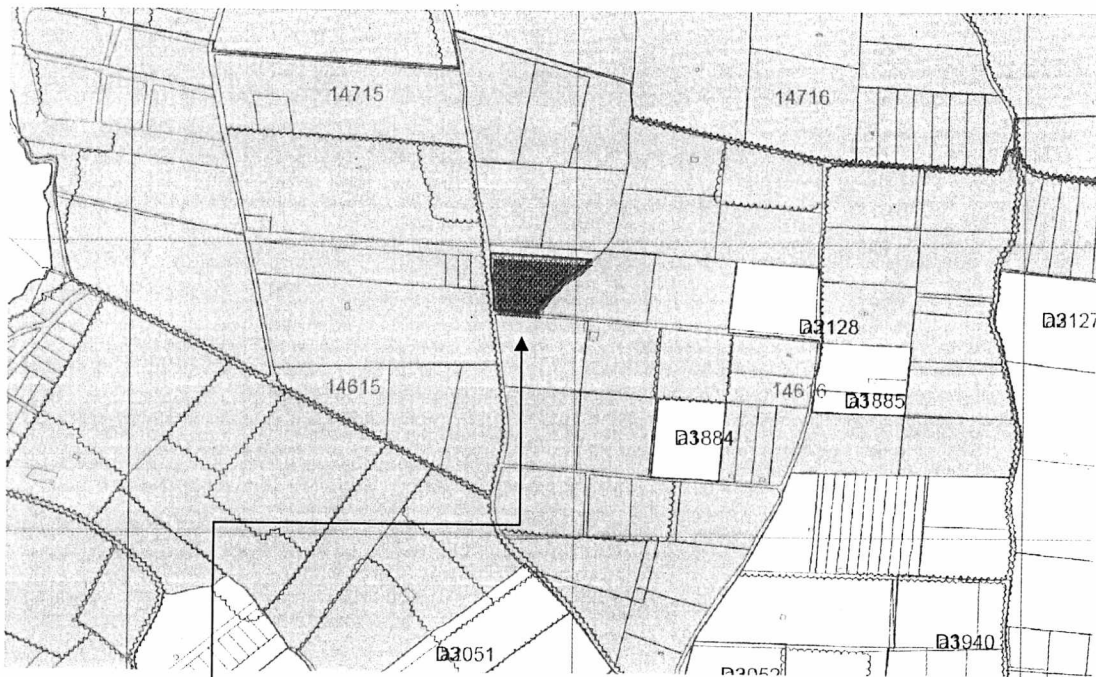
Calderón

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:  
COMITÉ PRO-MEJORAS  
"EL EDEN TRES DE SAN JUAN DE CALDERÓN"**

**EXPEDIENTE Nº 73-C**

**INFORME Nº 005-UERB-AZCA-SOLT-2014**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y  
CONSOLIDADO: "EL EDEN TRES DE SAN JUAN DE  
CALDERÓN"**

Parroquia: CALDERON  
Barrio/Sector: SAN JUAN DE CALDERON  
Administración Municipal: CALDERON

Uso de Suelo Principal			

*[Handwritten signatures and initials]*



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Calderón

## INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO



### ANTECEDENTES.-

Los moradores del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras del Barrio **"EL EDEN TRES DE SAN JUAN DE CALDERON"** iniciaron el asentamiento desde hace aproximadamente 10 años y formalizaron la compra de los lotes de terreno en derechos y acciones.

El Asentamiento Humano de Hecho tiene una consolidación de viviendas del 59,26 % las mismas que constan en el proyecto de plano definitivo que se anexa al informe SOLT.

Página 2 de 8  
"El Edén Tres de San Juan de Calderón"



Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Calderón

En la necesidad de ser parte de un proyecto de vivienda digna, conforman el Comité Pro-mejoras del Barrio "**EL EDEN TRES DE SAN JUAN DE CALDERON**" para gestionar la regularización del barrio y procurar conseguir servicios básicos.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado, Comité Pro-mejoras del Barrio "**EL EDEN TRES DE SAN JUAN DE CALDERON**" desde nuestra perspectiva califica como un asentamiento humano de interés social con la necesidad de ser regularizados a fin de solucionar la tenencia de la tierra a favor de los legítimos poseionarios, para posteriormente obtener la escritura individual, la integración del Asentamiento Humano a los procesos urbanos, infraestructura y servicios básicos, cumpliendo con el Ordenamiento y Planificación de la ciudad, como un derecho ciudadano del buen vivir.

#### INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	COMITÉ PRO-MEJORAS
<b>PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:</b>	ELVIA JIMENEZ JIMENEZ
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	10 AÑOS
<b>Nº DE LOTES:</b>	27
<b>PAGO DE IMPUESTO PREDIAL AÑO ANTERIOR:</b>	2014

#### ANEXOS SOCIO-ORGANIZATIVOS:

- Copia del Acuerdo Ministerial, Nro. 01521 emitido por el Ministerio de Inclusión Económica y Social, en el que se aprueba los estatutos del Comité Pro-mejoras del Barrio "**EL EDEN TRES DE SAN JUAN DE CALDERON**".
- Acta de compromiso para transferencia de aéreas verdes.

**INFORME LEGAL**

Página 3 de 8  
"El Edén Tres de San Juan de Calderón"



Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Calderón

<b>ANTECEDENTES</b>	<p>El mencionado Asentamiento se encuentra conformado por tres macro lotes dentro de los cuales existía diversos copropietarios, posteriormente los copropietarios han resuelto transferir estos tres lotes de terreno colindantes a favor del Comité Pro Mejoras del Barrio El Edén Tres.</p> <p><b>1.-ANTECEDENTES.-</b></p> <p>1.- Mediante escritura pública de compra venta celebrada el 8 de agosto del 2013, ante la Doctora Doris Almeida Hurtado Notario Vigésima encargada del cantón Quito los señores Deysi Mercedes Encalada Vargas y otros dan en venta 3 lotes de terreno denominados lote de terreno, lote de terreno No. 2 y lote de terreno No. 3, a favor del Comité Pro Mejoras del Barrio Edén No. 3 de San Juan de Calderón, inscrito en el Registro de la Propiedad el 18 de marzo del 2014.</p>		
<b>TIPO DE ESCRITURA:</b>	UNIPROPIEDAD CUERPO CIERTO	X	DERECHOS Y ACCIONES
<b>PROPIETARIO(S):</b>	COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO EDEN No. 3 DE SAN JUAN DE CALDERON		
<b>LINDEROS LOTE</b>	<b>LINDERO NORTE:</b>	En una extensión de 148m propiedad de Segundo Gualoto	
	<b>LINDERO SUR:</b>	En una extensión de 122m propiedad de Eulalia Morán Marcillo y otros	
	<b>LINDERO ESTE:</b>	En una extensión de 31,50m calle pública	
	<b>LINDERO OESTE:</b>	En una extensión de 22.85m camino público	
	<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>	<b>3.123m<sup>2</sup></b>	
<b>LINDEROS LOTE 2</b>	<b>LINDERO NORTE:</b>	En una extensión de 122,50m, propiedad de Laura Monta	
	<b>LINDERO SUR:</b>	En una extensión de 89m propiedad de Andrés Monta.	
	<b>LINDERO ESTE:</b>	En una extensión de 47.50m calle pública	
	<b>LINDERO OESTE:</b>	En una extensión de 31.50m camino público	
	<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>	<b>3.123,20m<sup>2</sup></b>	
<b>LINDEROS LOTE 3</b>	<b>LINDERO NORTE:</b>	En una extensión de 89m Propiedad de Arcenio Monta	



Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Calderón

	<b>LINDERO SUR:</b>	En una extensión de 60m con calle pública	
	<b>LINDERO ESTE:</b>	En una extensión 42.50m calle pública	
	<b>LINDERO OESTE:</b>	En una extensión de 40.50m con camino público	
	<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>	<b>3.123,20m<sup>2</sup></b>	
<b>CERTIFICADOS DE GRAVAMENES</b>			
	<b>PROPIETARIO</b>	<b>CERTIFICADO</b>	<b>%</b>
	COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO EDEN 3 DE SAN JUAN DE CALDERON	C100037355001	100

### CONCLUSIÓN.-

Se ha justificado el 100% de la propiedad no existe ningún tipo de prohibición en el certificado de gravámenes por lo cual se puede avanzar dentro del proceso de regularización.

## INFORME TÉCNICO

<b>Nº de Predio:</b>	1277552 , 5102634, 5102636						
<b>Clave Catastral:</b>	14615 02 001, 14615 02 002, 14615 02 003						
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>							
<b>Zonificación:</b>	A4(A5002-5)						
<b>Lote mínimo:</b>	5000 m <sup>2</sup>						
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(A) Aislada						
<b>Uso principal del suelo:</b>	(RNR) Recurso Natural Renovable						
<b>Cambio de Zonificación:</b>	<b>APLICA (SI - NO)</b>	<b>Zonificación:</b>	<b>D3(D203-80)</b>				
	<b>SI</b>	<b>Lote mínimo:</b>	<b>200m<sup>2</sup></b>				
		<b>Formas de Ocupación:</b>	<b>(D) Sobre línea de fábrica</b>				
		<b>Uso principal del suelo:</b>	<b>(R2) Residencia mediana densidad</b>				
<b>Número de lotes</b>	27						
<b>Consolidación:</b>	Obras Civiles	Calzadas	0%	Aceras	0%	Bordillos	0%

Página 5 de 8

"El Edén Tres de San Juan de Calderón"





Secretaría de  
Coordinación  
Territorial y  
Participación

Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Calderón

	59,26 %	Ejecutadas (Vías) Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	50%	Energía eléctrica	100%
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	Calle Santa Rosa 10,00m			Pasaje Alfaro 6,00m				
<b>Área Útil de Lotes</b>	6.396,10			m <sup>2</sup> .	68,26 %			
<b>Área de Vías y Pasajes</b>	1.230,88			m <sup>2</sup> .	13,14 %			
<b>Área de Afectación Vial</b>	975,36			m <sup>2</sup> .	10,41 %			
<b>Área Verde y Comunal</b>	767,06			m <sup>2</sup> .	8,19 %			
<b>Área Bruta del Terreno(Área Total)</b>	9.369,40			m <sup>2</sup> .	100%			

<b>Área Verde y Comunal en relación al Área Útil de lotes</b>	767,06	m <sup>2</sup>	11,99 %
---	--------	----------------	---------

ÁREAS VERDES					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
<b>Área Verde 1</b>	<b>Norte:</b>	Calle Santa Rosa		20,78 m	565,45 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Lote 21	13,49 m		
		Lote 22	6,93 m	20,42 m	
	<b>Este:</b>	Lote 13		27,47 m	
	<b>Oeste:</b>	Lote 14		27,39 m	
<b>Área Verde 2</b>	<b>Norte:</b>	Lote 22		15,77 m	201,61 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Calle Francisco de Campus		3,78 m	
	<b>Este:</b>	Calle La Victoria		24,45 m	
	<b>Oeste:</b>	Lote 23	12,17 m		
		Lote 27	8,99 m	21,16 m	



Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Calderón

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
		25	143.08	27

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<b>REPLANTEO VIAL</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• MDMQ, AZCA, Informe de Afectación y Replanteo Vial. RV CDZ 053-JZTV-2011. Fecha 21 de marzo de 2011.</li><li>• MDMQ, AZCA, Informe de Afectación y Replanteo Vial. RV CDZ 054-JZTV-2011. Fecha 21 de marzo de 2011.</li><li>• MDMQ, AZCA, Informe de Afectación y Replanteo Vial. RV CDZ 055-JZTV-2011. Fecha 21 de marzo de 2011.</li></ul> <b>INFORMES TECNICOS.</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• MDMQ, DMC. Informe borde superior de quebrada. Oficio N° 10328. Fecha 01 de Noviembre de 2013.</li><li>• MDMQ, DMC. Informe de Cabida, Linderos, Coordenadas. Oficio N° 10329, Fecha 01 de Noviembre de 2013.</li><li>• DMGR, Informe de la Secretaría de Gestión de Riesgos. Oficio N° 386 - DMGR-2013. Fecha 23 de Septiembre de 2013. Informe N°092-AT-DMGR-2013</li></ul> <b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• PUOS, 07 Abril 2014. (Informativo)</li></ul> <b>PLANOS</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Arq. Francisco Cifuentes con fecha Junio 2013.</li><li>• 1 CD con archivo digital.</li></ul>
-----------------------	--

### CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- La zonificación para los 27 lotes es D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia baja densidad.
- El área verde y comunal corresponde al 11,99 % del área útil de los lotes que el comité entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- La Calle Santa Rosa del AHHyC El Edén Tres de San Juan de Calderón, pasa a conformar parte del sistema vial urbano del sector con un ancho de 10,00m.
- El Pasaje Alfaro del AHHyC El Edén Tres de San Juan de Calderón, se plantean de 6,00 m. acogiendo a la Ordenanza Metropolitana N° 0172.
- Por excepción y estado de consolidación se reconocen los lotes 25 y 27, que no cumplen el área mínima del lote estipulado en la zonificación vigente.



Unidad Especial  
"Regula tu Barrio"

Calderón

## RECOMENDACIONES:

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, la "UERB" pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico Legal y Socio Organizativo del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "El Edén Tres de San Juan de Calderón", para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

Ing. José Chiza  
**Coordinador UERB –  
Administración Calderón**

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lcdo. William Carvajal <b>RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO</b>	07/05/2014	
ELABORADO POR:	Abg. Juan Pintado <b>RESPONSABLE LEGAL</b>	07/05/2014	
ELABORADO POR:	Arq. Mauricio Velasco <b>RESPONSABLE TÉCNICO</b>	07/05/2014	