

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-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 la Comisión de Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- En sesión extraordinaria de 6 de agosto de 2015, la Comisión de Ordenamiento Territorial conoció en primer debate el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del barrio "Balcones de Morán", Segunda Etapa.

1.2.- El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión ordinaria de 8 de octubre de 2015, conoció en segundo debate el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del barrio "Balcones de Morán", Segunda Etapa, a favor de sus copropietarios, debate que fue suspendido para recoger las observaciones emitidas por los Ediles, mismas que deberán ser procesadas por la Comisión.

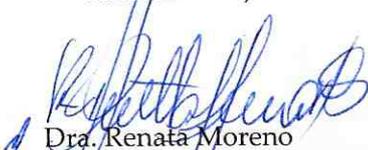
1.2.- En sesión ordinaria de 29 de octubre de 2015, la Comisión de Ordenamiento Territorial conoció el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del barrio "Balcones de Morán", Segunda Etapa e incorporó las observaciones propuestas.

**2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

1 

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 29 de octubre de 2015, 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 segundo debate, el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del barrio "Balcones de Morán", Segunda Etapa, a favor de sus copropietarios.

Atentamente,

  
Dra. Renata Moreno  
Presidenta de la Comisión de  
Ordenamiento Territorial

  
Dr. Mario Granda  
Concejal Metropolitano

  
Prof. Luisa Maldonado  
Concejal Metropolitano

  
Lic. Eddy Sánchez  
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.  
Abg. Renato Delgado Merchán

## 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 del barrio "Balcones de Morán", Segunda Etapa, cuenta con 7 años de asentamiento, 89 lotes y 356 habitantes. 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 del barrio "Balcones de Morán", Segunda Etapa, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

## ORDENANZA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2015-172, de 6 de agosto de 2015, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

#### 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*

## ORDENANZA No.

*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 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,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) *Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*
- 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,** 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,
- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 30 de junio de 2015 en la Administración Zonal Calderón, integrada por: el Administrador Zonal Calderón, Director Jurídico Zonal Calderón, Director de Gestión de Territorio Zonal Calderón, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros, Delegado de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; y, por los Responsables Legal, Técnico y Socio Organizativo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de Calderón, aprobó el Informe Socio organizativo legal y técnico No. 006-URB-AZCA-SOLT-2015, de 30 de junio de 2015, habilitante de la

## ORDENANZA No.

Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Balcones de Morán", Segunda Etapa, a favor de sus copropietarios.

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

### EXPIDE LA SIGUIENTE:

#### **ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "BALCONES DE MORÁN", SEGUNDA ETAPA**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Balcones de Morán", Segunda Etapa, ubicado en la parroquia 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.

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

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

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

<b>Zonificación actual:</b>	D3 (D203-80)
<b>Lote mínimo:</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Forma ocupación del suelo:</b>	(D) Sobre línea de fábrica

## ORDENANZA No.

Uso principal:	(R1) Residencia baja densidad
Número de lotes:	89
Área útil de lotes:	17.949,44 m <sup>2</sup>
Área total de predio (lev. topog.):	17.949,44 m <sup>2</sup>
Área macro lote 1:	1.357,87 m <sup>2</sup>
Área macro lote 2:	1.439,33 m <sup>2</sup>
Área macro lote 3:	1.411,15 m <sup>2</sup>
Área macro lote 4:	1.365,77 m <sup>2</sup>
Área macro lote 5:	970,78 m <sup>2</sup>
Área macro lote 6:	1.022,18 m <sup>2</sup>
Área macro lote 7:	1.276,45 m <sup>2</sup>
Área macro lote 8:	1.262,19 m <sup>2</sup>
Área macro lote 9:	1.250,61 m <sup>2</sup>
Área macro lote 10:	1.219,25 m <sup>2</sup>
Área macro lote 11:	1.414,32 m <sup>2</sup>
Área macro lote 12:	1.556,14 m <sup>2</sup>
Área macro lote 13:	1.200,00 m <sup>2</sup>
Área macro lote 14:	1.196,13 m <sup>2</sup>
Área total de los 6 predios (Escrit.):	17.942,17 m <sup>2</sup>

El número de lotes es de 89, signados del uno (1) al ochenta y nueve (89), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados mantendrán la siguiente zonificación: D3 (D203-80), forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica, lote

## ORDENANZA No.

mínimo: 200 m<sup>2</sup>, número de pisos: 3 pisos; COS planta baja: 80%, COS total: 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso Principal del suelo: (R1) Residencia baja densidad.

**Artículo 4.- Del área verde y área de equipamiento comunal.-** Los copropietarios del inmueble donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Balcones de Morán", Segunda Etapa, transfirieron al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en la Primera Etapa que fue regularizada, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 2.687,62 m<sup>2</sup>, la cual corresponde a las dos etapas de regularización.

**Artículo 5.- Informe de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los copropietarios del predio, se comprometen en realizar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 20-AT-DMGR-2015, de 23 de febrero de 2015, y que a continuación se detallan:

- Tomar en cuenta el artículo 13 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 140, sobre el ejercicio de la competencia de gestión de riesgos, establece que *"La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo a la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial"*.
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana –IRM, las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.
- En las futuras edificaciones deberán tomarse en cuenta las consideraciones que establece la Ordenanza Metropolitana No. 432 (artículos 117 y 122), considerando lo previsto en esta ordenanza se debe realizar para cada construcción un estudio de

## ORDENANZA No.

mecánica de suelos que determine la capacidad portante del mismo para la construcción de edificaciones.

- Para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición. Para las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe el estado actual de las construcciones y para que proponga un sistema de reforzamiento estructural en el caso de que alguna (s) vivienda (s) lo amerite (n).
- Considerar de manera primordial el acceso vial al sector y se tiene que coordinar con la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas –EPMMOP, para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad por los cortes efectuados por apertura de las calles; y, con la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento –EPMAPS, para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo, sobre todo en las zonas inclinadas (laderas). Ya que la tierra y el polvo complicarán la salud de las personas que allí se desenvuelven.
- Respecto al riesgo por inestabilidad de terrenos y movimientos en masa, al igual que para el riesgo sísmico, para ejecutar futuras construcciones, sus propietarios deberán contratar un estudio geológico-geotécnico que determine la capacidad portante admisible del suelo (carga máxima que puede soportar el suelo sin que su estabilidad sea amenazada), y el factor de seguridad del mismo.

**Artículo 6.- Diferencia y/o excedente de área.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza se deberá regularizar el área, de conformidad con lo establecido en la Disposición General Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.

**Artículo 7.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado se encuentra rodeado por un sistema vial de uso público que se encuentra acorde a lo que establece la normativa vigente. Cuenta con una consolidación del 35,96%, más de 7 años de existencia y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano que se aprueba.

## ORDENANZA No.

Las calles N13R, N13P (Agustín Anchico Murillo), N13N (Fenicio Angulo Ramírez), E2A y E3 (Vicente Rocafuerte), son vías públicas que conforman el sistema vial urbano del sector, y se encuentran aprobadas con 10,00 metros., de acuerdo al fraccionamiento realizado según los Registro de Planos No. 09-1294963-1 de 10 de julio de 2009; y, No. 09-1294962-1 de 8 de julio de 2009.

**Artículo 8.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado son las siguientes:

Calzadas:	100%	Aceras:	100%
Energía eléctrica:	80%		

**Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización es de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el 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, cuando éstas se hayan ejecutado por las Administración Zonal.

Cuando las obras se ejecuten por autogestión de los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento, no se cancelará el valor por contribución especial de mejoras.

**Artículo 10.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Calderón se responsabiliza del seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual el departamento de fiscalización y el departamento de obras públicas emitirán un informe técnico de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la prohibición de enajenar.

**Artículo 11.- 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 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 copropietarios de los lotes, además de un recargo del 20%.

## ORDENANZA No.

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 12.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado mantienen la prohibición de enajenar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

**Artículo 13.- De la protocolización de la Ordenanza.-** Los copropietarios donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Balcones de Morán", Segunda Etapa, se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza, a protocolizar 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 al Comisario de la Zona para que inicie las acciones pertinentes.

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

**Artículo 14.- 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.

**Artículo 15.- 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 solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

**Disposición final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 8 de octubre de 2015.

**ORDENANZA No.**

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 10 de septiembre y 8 de octubre de 2015.- 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,

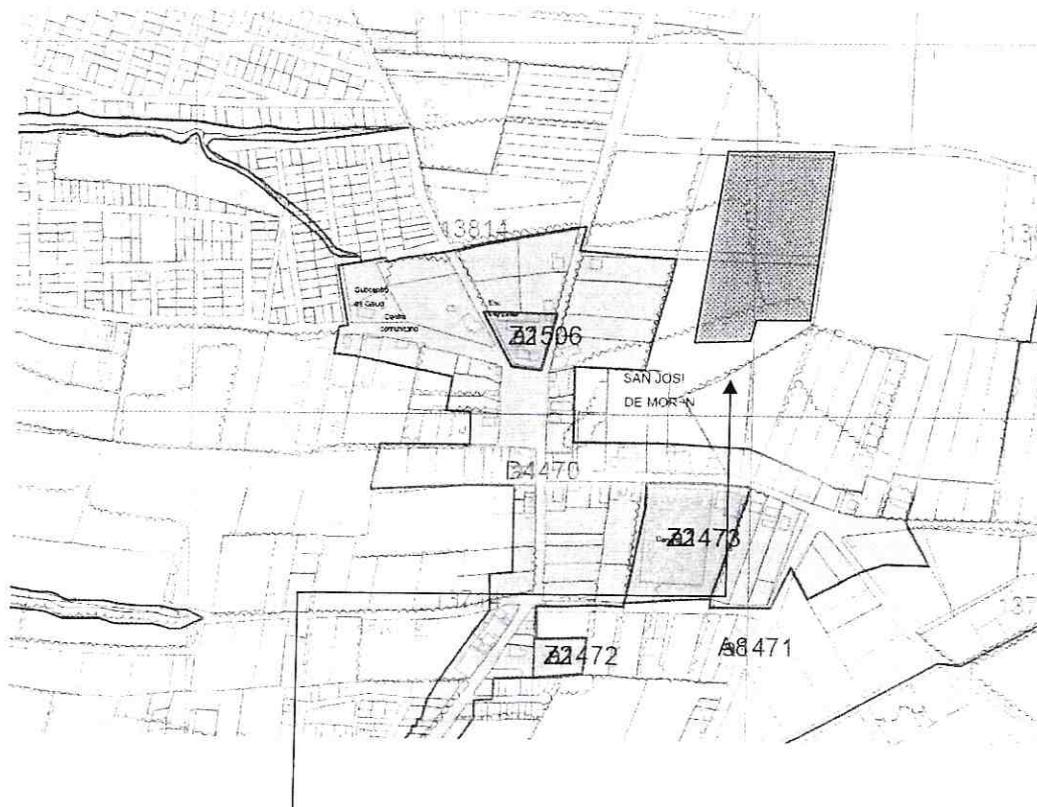
Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

DSCS

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO  
 DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO  
 DENOMINADO: COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "BALCONES DE MORÁN" SEGUNDA ETAPA**

**EXPEDIENTE N° 188-C  
 INFORME N° 006-UERB-AZCA-SOLT-2015**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y  
 CONSOLIDADO DENOMINADO: COMITÉ PRO-  
 MEJORAS DEL BARRIO "BALCONES DE MORÁN"  
 SEGUNDA ETAPA**

Parroquia: CALDERÓN  
 Barrio/Sector: SAN JOSÉ DE MORÁN  
 Administración Municipal: CALDERÓN

Uso de Suelo Principal:

Área residencial	Industrial	RAM	Residencial
Área principal	Mixta	RAI	Residencial
Comercial	Politécnica	Residencial	Residencial
Escuela	Sistema de transporte	Residencial	Residencial
Estadio	Protección ambiental	Residencial	Residencial

## INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO



### ANTECEDENTES

Con el fin de dar continuidad al proceso de regularización, se ha identificado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Balcones de Morán", se ha recopilado todos los documentos habilitantes para viabilizar el proceso respectivo, y así ejecutar la segunda y definitivamente etapa del Asentamiento.

El Asentamiento Humano obtiene su personería jurídica mediante Acuerdo Ministerial N°. 00258 en el Ministerio de Inclusión Económica y Social, del 30 de noviembre de 2010.

En reunión en conjunto con los directivos y profesionales de la UERB – AZCA, se llegó al acuerdo para que se defina la segunda y última etapa, explicando la observación realizada por la mesa institucional en la que se aprobó la primera; ya que en el futuro se podría presentar problemas por lo que el área verde se la contó en la primera fase de la regularización.

Desde la constitución del Comité Pro - Mejoras del Barrio "Balcones de Morán Segunda Etapa", han trabajado en beneficio del Asentamiento Humano de Hecho,

logrando obtener los servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y teléfonos domiciliarios.

**CONCLUSIÓN.**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Balcones de Moran" Segunda Etapa, cumple con los requisitos indispensables para ser considerado como un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado que necesita ser regularizado a fin de dar seguridad jurídica de la tenencia de la tierra a los poseesionarios, para posteriormente obtener la escritura individual, la integración del barrio a los procesos urbanos, que les permita contar con infraestructura y servicios básicos contribuyendo al ordenamiento y planificación de la ciudad, y que los ciudadanos puedan vivir mejor.

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	CALDERÓN
PARROQUIA:	CALDERÓN
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PRO-MEJORAS
NOMBRE DEL BARRIO:	COMITÉ CENTRAL PRO-MEJORAS DEL BARRIO "BALCONES DE MORAN" SEGUNDA ETAPA
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	LUIS ALBERTO OÑA QUITIO
NUMERO DE LOTES:	89
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	7 años
CONSOLIDACIÓN:	35,96
POBLACIÓN BENEFICIADA:	356

**ANEXOS SOCIO-ORGANIZATIVOS:**

- Copia del Acuerdo Ministerial Nro. 00258 del 30 de noviembre de 2010, otorgado por el Ministerio de de Inclusión Económica y Social.
- Copia del oficio Nro. 0133-DAL-AL-MIES-2011-OF del 10 de enero de 2011, emitido por el Director de Asesoría Legal del Ministerio de Inclusión Económica y Social, para el registro de la directiva.
- Copia del oficio Nro. MIES – CZ - 9- 2012-1424-OF del 27 de junio de 2012, emitido por el coordinador zonal 9, del Ministerio de Inclusión Económica y Social, para la inclusión de socios al Comité.

- Copia del oficio Nro. MIES – CZ - 9- 2013-1920-0F del 29 de abril de 2013, emitido por el coordinador zonal 9, del Ministerio de Inclusión Económica y Social, para el registro de socios nuevos al Comité.

## INFORME LEGAL

El presente asentamiento se conforma por CATORCE macro lotes

**ANTECEDENTES ESCRITURA GLOBAL.-** Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 2 de Mayo del 2011, ante el Doctor Luis Vargas Hinojosa, Notario Séptimo del cantón Quito, legalmente inscrita el 26 de Mayo del 2011, los señores Edison Fabián González Obando, Ligia Rocío González Obando y Mérida Mercedes González Obando, casados, dan en venta a favor del Comité Promejoras del Barrio Balcones de Morán, veinte macro lotes de los cuales ingresan al proceso de regularización los siguientes lotes de terreno:

### LOTE DOS C UNO – DOS (2C1-2)

**LINDEROS:**

NORTE.- En 16,85m<sup>2</sup>, con calle Vicente Rocafuerte;  
SUR.- En 19,04m<sup>2</sup>, con lote Dos C Uno-Nueve;  
ESTE.- En 71,68m<sup>2</sup>, con lote Dos C Uno-Tres; y,  
OESTE.- En 67,50m<sup>2</sup>, con calle "A".

**SUPERFICIE.-** 1.357,87m<sup>2</sup>

### LOTE DOS C UNO – TRES (2C1-3)

**LINDEROS:**

NORTE.- En 16,35m<sup>2</sup>, con calle Vicente Rocafuerte;  
SUR.- En 20,00m<sup>2</sup>, con lote Dos C Uno-Nueve;  
ESTE.- En 69,82m<sup>2</sup>, con calle "B";  
OESTE.- En 71,68m<sup>2</sup>, con lote Dos C Uno-Dos.

**SUPERFICIE.-** 1.439,33m<sup>2</sup>.

### LOTE DOS C UNO-CUATRO (2C1-4)

**LINDEROS:**

NORTE.- En 17, 24m<sup>2</sup>, con calle Vicente Rocafuerte;  
SUR.- En 20,00m<sup>2</sup>, con lote Dos C Uno-Ocho;  
ESTE.- En 71,34m<sup>2</sup>, con lote Dos C Uno-Cinco;  
OESTE.- En 67,15m<sup>2</sup>, con calle "B".

**SUPERFICIE.-** 1.411,15m<sup>2</sup>.

**LOTE DOS C UNO-CINCO (2C1-5)**

**LINDEROS:**

NORTE.- En 15,83m2, con calle Vicente Rocafuerte;  
SUR.- En 19,00m2, con lote Dos C Uno-Ocho;  
ESTE.- En 69,45m2, con calle "C";  
OESTE.- En 71,34m2, con lote Dos C Uno-Cuatro.

**SUPERFICIE.-** 1.365,77m2.

**LOTE DOS C UNO-SEIS (2C1-6)**

**LINDEROS:**

NORTE.- En 16,94m2, con calle Vicente Rocafuerte;  
SUR.- En 18,95m2, con lote Dos C Uno-Siete;  
ESTE.- En 51,04m2, con propiedad particular;  
OESTE.- En 46,86m2, con calle "C".

**SUPERFICIE.-** 970,78m2.

**LOTE DOS C UNO-SIETE (2C1-7)**

**LINDEROS:**

NORTE.- En 18,95m2, con lote Dos C Uno-Seis;  
SUR.- En 15,92m2, con calle Mercedes Obando;  
ESTE.- En 53,14m2, con propiedad particular;  
OESTE.- En 51,26m2, con calle "C".

**SUPERFICIE.-** 1.022,18m2.

**LOTE DOS C UNO-OCHO (2C1-8)**

**LINDEROS:**

NORTE.- En 20,00m2, con lote Dos C Uno-Cuatro; en 19,00m2, con lote Dos C Uno-Cinco;  
SUR.- En 33,08m2, con calle Mercedes Obando;  
ESTE.- En 28,67m2, con calle "C";  
OESTE.- En 30,98m2, con calle "B".

**SUPERFICIE.-** 1.276,45m2.

**LOTE DOS C UNO-NUEVE (2C1-9)**

**LINDEROS:**

NORTE.- En 19,04m2, con lote Dos C Uno-Dos; en 20,00m2, con lote Dos C Uno-Tres;  
SUR.- En 33,08m2, con calle Mercedes Obando;  
ESTE.- En 28,30m2, con calle "B";  
OESTE.- En 30,60m2, con calle "A".

**SUPERFICIE.-** 1.262,19m2.

**LOTE DOS C DOS-DOS (2C2-2)**

**LINDEROS:**

NORTE.- En 40,14m2, con calle Mercedes Obando;  
SUR.- En 40,00m2, con lote Dos C Dos-Seis;  
ESTE.- En 29,55m2, con calle "B" proyectada;  
OESTE.- En 27,17m2, con calle "A" proyectada.

**SUPERFICIE.-** 1.250,61m2.

**LOTE DOS C DOS-TRES (2C2-3)**

**LINDEROS:**

NORTE.- En 39,10m2, con calle Mercedes Obando;  
SUR.- En 39,00m2, con lote Dos C Dos-Cinco;  
ESTE.- En 29,51m2, con calle "C" proyectada;  
OESTE.- En 27,20m2, con calle "B" proyectada.

**SUPERFICIE.-** 1.219,25m2.

**LOTE DOS C DOS-CUATRO (2C2-4)**

**LINDEROS:**

NORTE.- En 19,39m2, con calle Mercedes Obando;  
SUR.- En 27,22m2, con propiedad particular;  
ESTE.- En 67,09m2, con propiedad particular;  
OESTE.- En 70,62m2, con calle "C" proyectada.

**SUPERFICIE.-** 1.414,32m2.

**LOTE DOS C DOS-CINCO (2C2-5)**

**LINDEROS:**

NORTE.- En 39,00m2, con lote Dos C Dos-Tres;  
SUR.- En 33,00m2, con calle "I" proyectada;  
ESTE.- En 36,94m2, con calle "C" proyectada;  
OESTE.- En 37,01m2, con calle "B" proyectada.

**SUPERFICIE.-** 1.556,14m2.

**LOTE DOS C DOS-SEIS (2C2-6)**

**LINDEROS:**

NORTE.- En 40,00m2, con lote Dos C Dos-Dos;  
 SUR.- En 40,00m2, con lote Dos C Dos-Ocho (2C2-8);  
 ESTE.- En 30,00m2, con calle "B" proyectada;  
 OESTE.- En 30,00m2, con calle "A" proyectada.

**SUPERFICIE.-** 1.200m2.

**LOTE DOS C DOS-OCHO (2C2-8)**

**LINDEROS:**

NORTE.- En 40,00m2, con lote Dos C Dos-Seis;  
 SUR.- En 34,00m2, con calle "Dos";  
 ESTE.- En 27,00m2, con calle "B" proyectada;  
 OESTE.- En 27,00m2, con calle "A" proyectada.

**SUPERFICIE.-** 1.196,13m2.

<b>CERTIFICADOS DE GRAVAMENES</b>			
LOTE	PROPIETARIO	CERTIFICADO	%
2C1-2	Comité Promejoras del Barrio Balcones de Morán	C70315968001	100%
2C1-3	Comité Promejoras del Barrio Balcones de Morán	C70315968001	100%
2C1-4	Comité Promejoras del Barrio Balcones de Morán	C70315968001	100%
2C1-5	Comité Promejoras del Barrio Balcones de Morán	C70315968001	100%
2C1-6	Comité Promejoras del Barrio Balcones de Morán	C70315968001	100%
2C1-7	Comité Promejoras del Barrio Balcones de Morán	C70315968001	100%
2C1-8	Comité Promejoras del Barrio Balcones de Morán	C70315968001	100%
2C1-9	Comité Promejoras del Barrio Balcones de Morán	C70315968001	100%
2C2-2	Comité Promejoras del Barrio Balcones de Morán	C70315968001	100%
2C2-3	Comité Promejoras del Barrio Balcones de Morán	C70315968001	100%
2C2-4	Comité Promejoras del Barrio Balcones de Morán	C70315968001	100%
2C2-5	Comité Promejoras del Barrio Balcones de Morán	C70315968001	100%
2C2-6	Comité Promejoras del Barrio Balcones de Morán	C70315968001	100%
2C2-8	Comité Promejoras del Barrio Balcones de Morán	C70315968001	100%

**Gravámenes y observaciones.-**

En el certificado Nro. C70315968001, consta que todos los lotes descritos en el presente informe no se encuentran embargados, ni prohibidos de enajenar, pero si con primera hipoteca, a favor del Ilustre Municipio de Quito, en garantía de las obras a ejecutarse.

**INFORME TÉCNICO**

N° de Predio:	1329098 – 1329099 – 1329101 – 1329102 – 1329106 – 1329111 – 1329109 – 1329108- 1326939 – 1326943 – 1326945 – 1326940 – 1326942 – 1326941 - 531862							
Clave Catastral:	13814 06 020 – 13814 06 021 – 13814 06 022 – 13814 06 023 – 13814 06 024 – 13814 06 027 – 13814 06 026 – 13814 06 025 – 13814 06 011 – 13814 06 015 – 13814 06 017 – 13814 06 012 – 13814 06 014 – 13814 06 013 – 13814 06 018							
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
Zonificación:	D3(D203-80)							
Lote mínimo:	200 m2							
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica							
Uso principal del suelo:	(R1) Residencia baja densidad							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:						
	NO	Lote mínimo:						
		Formas de Ocupación:						
		Uso principal del suelo:						
Número de lotes:	89							
Consolidación:	35,96 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0%	Aceras	0%	Bordillos	100%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	20%
Área Útil de Lotes:	17.949,44		m <sup>2</sup> .	100,00 %				
Área bruta del terreno(Área Total)	17.949,44		m <sup>2</sup> .	100,00%				

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORMES TECNICOS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Informe Cabida y Borde de Quebrada:</b> MDMQ. DMC. Oficio N° 0004923. Fecha 18 de mayo de 2015. Informe N° 006-GCBIS-2015.</li> <li>• <b>Informe de Riesgos:</b> MDMQ. DMGR. Oficio N°123-DMGR-2015. 25 de febrero de 2015. Informe Técnico N°20 AT-DMGR-2015. Fecha 23 de Febrero de 2015.</li> <li>• <b>Informe de Nomenclatura:</b> MDMQ. EPMMOP. TE-MAT-UJEP-00493-15, Oficio SG 0000899. Fecha 23 de Marzo de 2015.</li> <li>• <b>Informe de Trazado Vial:</b> MDMQ. AZCA. Dirección de Gestión del</li> </ul>
-----------------------	--

	<p>Territorio. MEMORANDO No. DGDT-265A-2015. Fecha 03 de Junio del 2015.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Informe Medición Lote a Lote:</b> MDMQ. UERB-AZCA. Informe Técnico N° 006-UERB-AZCA-2015. Fecha 24 de Junio de 2015.</li><li>• <b>Informe de Regulación Metropolitana</b><ul style="list-style-type: none"><li>✓ IRM N°537473, 30 de Junio 2015.</li><li>✓ IRM N°537474, 30 de Junio 2015.</li><li>✓ IRM Predio 1329101, 30 de Junio 2015.</li><li>✓ IRM N°537476, 30 de Junio 2015.</li><li>✓ IRM N°537479, 30 de Junio 2015.</li><li>✓ IRM N°537481, 30 de Junio 2015.</li><li>✓ IRM N°537482, 30 de Junio 2015.</li><li>✓ IRM N°537483, 30 de Junio 2015.</li><li>✓ IRM N°537484, 30 de Junio 2015.</li><li>✓ IRM N°537488, 30 de Junio 2015.</li><li>✓ IRM N°537489, 30 de Junio 2015.</li><li>✓ IRM N°537486, 30 de Junio 2015.</li><li>✓ IRM N°537487, 30 de Junio 2015.</li><li>✓ IRM N°537492, 30 de Junio 2015.</li><li>✓ IRM N°531862, 26 de Mayo 2015.</li></ul></li></ul> <p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Arq. Edgar Oña con fecha Junio 2015.</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 89 lotes se mantiene en D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m2; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R1) Residencia baja densidad.
- Por pedido de la mesa institucional con Acta N°003-UERB-AZCA-2015 se solicita que se socialice con todo el asentamiento, para que en el caso de no existir problemas de carácter social, legal o técnico, se proceda con la unificación de las etapas pendientes.



- El área verde y comunal entregada en la Primera Etapa de regularización corresponde a todo el asentamiento humano de hecho y consolidado "Comité Promejoras del Barrio Balcones de Morán"
- El área verde y comunal que el asentamiento humano de hecho y consolidado "Comité Promejoras del Barrio Balcones de Morán" entrega es del 9,11 % del área útil de los lotes que corresponde a las dos etapas de regularización.
- Las calles: Calle N13R, Calle N13P (Agustín Anchico Murillo), Calle N13N (Fenicio Angulo Ramírez), Calle E2A y Calle E3 (Vicente Rocafuerte), son vías públicas que forman parte del sistema vial urbano del sector, y se encuentran aprobadas de acuerdo al fraccionamiento realizado según los registros de planos: Registro de Planos N° 09-1294963-1 de fecha 10/07/2009 y Registro de Planos N° 09-1294962-1 de fecha 08/07/2009.
- El asentamiento humano de hecho y consolidado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Balcones de Morán" Segunda Etapa, para el proceso de regularización mantienen la primera hipoteca, a favor del Ilustre Municipio de Quito, en garantía de las obras a ejecutarse.
- No existen lotes por excepción.
- Según la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y el Informe N° 20-AT-DMGR-2015 con fecha 13 de Febrero del 2015, manifiesta que "presenta un **Riesgo Medio** y pueden continuar con el proceso de regularización de acuerdo a la evaluación de deslizamientos, hundimientos y vulnerabilidades descritas".
- El informe emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos N° 20 AT-DMGR-2015, realiza recomendaciones referentes al cumplimiento de la normativa del COOTAD, Ordenanzas 0172, 0432, y a la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11); adicionalmente realiza recomendaciones para hacer constar en el IRM la condición de riesgo, y pide realizar la coordinación respectiva con las empresas públicas municipales como EPMMOP, y EPMAPS para el mejoramiento de vías y la implementación de sistemas de alcantarillado pluvial en las vías públicas. También recomienda que los copropietarios para las futuras construcciones a realizarse deben determinar la capacidad portante admisible del suelo.

#### RECOMENDACIONES:

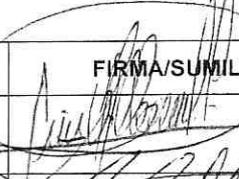
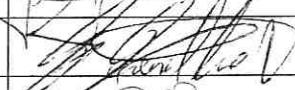
Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, la "UERB" pone a consideración de la Mesa Institucional el

Informe Técnico Legal y Socio Organizativo del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro -Mejoras del Barrio "Balcones de Morán" Segunda Etapa, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Milton Javier Navas López  
**COORDINADOR DE LA UERB-AZCA**

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Luis Villamil RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO	30/06/2015	
ELABORADO POR:	Daniel Cano RESPONSABLE LEGAL	30/06/2015	
ELABORADO POR:	Mauricio Velasco RESPONSABLE TÉCNICO	30/06/2015	