

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "BALCON DE BELLAVISTA" FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

EXPEDIENTE N° 174 C
INFORME N° 002-UERB-AZCA-SOLT-2022

UBICACIÓN:



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO BACÓN DE BELLAVISTA

Parroquia: CALDERÓN
Barrio/Sector: ANA MARIA
Administración Municipal: CALDERÓN

Uso de Suelo Principal			
Agropecuario Residencial	Industrial 4	Otros	Residencial 2
Área promueción	Múltiple	RNL	Residencial 3
Equipamiento	Patrimonial	Residencial 1	
Industrial 2	Protección Ecológica	Residencial 1A	
Industrial 1	Protección Social	Residencial 1C	

COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "BALCÓN DE BELLAVISTA"

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

ANTECEDENTES

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Balcón de Bellavista”, acuerdo a la documentación legal proporcionada por los copropietarios se encuentra situado en la parte sobrante del predio situado en la parroquia Calderón de este cantón, que inicialmente fue adquirido por Miguel Gualoto Farinango, mediante adjudicación realizada por la Congregación de Misioneros Oblatos, mediante Acta dictada por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización, protocolizada el seis de febrero de mil novecientos sesenta y cinco, ante el notario doctor Manuel Vintimilla e inscrita el seis de febrero de mil novecientos sesenta y cinco, con el número de predio 767745 de la parroquia Calderón de este Cantón, provincia de Pichincha.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, cuentan con reconocimiento del órgano de control competente, conforman un Comité Pro mejoras, el mismo que fue aprobado mediante Resolución Nro. 052-2015-AJ del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, de 15 de mayo de 2015, siendo esta organización social legalmente registrada con el objetivo de trabajar mancomunadamente para el mejoramiento de obras para el asentamiento y sin fines de lucro.

De conformidad con las escrituras, la propiedad se encuentra en derechos y acciones, por lo tanto sus integrantes son copropietarios de cada predio, razón por la cual se han organizado eligiendo mediante Asamblea General, una directiva que se encuentran debidamente registrada en el MIDUVI para el periodo desde el 20 de marzo de 2022 hasta 20 de marzo de 2024, designando como su presidenta a la Sra. Rosa Luz Sinchi Morquecho para gestionar el proceso integral de regularización ante la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”.

Los moradores asentados en el predio del asentamiento, concurrieron a la oficina de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” - Calderón, solicitando información sobre el proceso integral de regularización, además, manifestaron que no cuentan con la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, en vista de que se encuentran ocupando dichos predios en forma informal, de igual manera manifiestan que no cuentan con obras de infraestructura y civiles, lo cual les ha conllevado a una vida precaria a las personas que habitan en el sector.

Mediante oficio sin número de fecha 10 de febrero de 2021, la señora Dolores Targelia Parades en su calidad de representante del asentamiento, solicita al Arq. Miguel Hidalgo en su calidad de Coordinador de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”- Calderón, solicita que “... *DE LAMANERA MAS ESPECIAL SE DIGNE DISPONER A QUIEN CORRESPONDA, REALIZAR EL TRAMITE RESPECTIVO A DAR CONTINUACION AL PROCESO DE REGULARIZACION DE NUESTRO BARRIO BALCON DE BELLAVISTA, SECTOR ZABALA, DE LA PARROQUIA D CALDERÓN, CUYO PREDIO ES EL NRO. 767745...*”.

Con estos antecedentes, los funcionarios de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” – Calderón, procedieron a realizar la inspección “In Situ” el día 16 de febrero de 2022, a las 09h00, donde se verificó la información proporcionada por los moradores, como se desprende en la ficha de visita de campo.

Para complementar el levantamiento de información dentro del análisis socio organizativo se realizó una encuesta a todos los moradores del asentamiento enviada a través de la utilización de medios digitales (link enviado al grupo de WhatsApp), efectuada del 14 al 17 de marzo de 2022, de los cuales sus resultados constan en el presente informe.

El presente estudio se lo ha realizado para determinar la realidad socio organizativa del asentamiento al momento del proceso integral de regularización.

ANÁLISIS FÁCTICO Y REQUISITOS DE REGULARIZACION INTEGRAL

De conformidad al artículo 3689 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se determinan los criterios fácticos del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Balcón de Bellavista”, de acuerdo al análisis de los siguientes parámetros.

Ubicación

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Balcón de Bellavista”, se encuentra ubicado en la parroquia de Calderón, perteneciente a la Administración Zonal Calderón.

Tiempo de Existencia

De la inspección realizada “In Situ”, efectuada el 16 de febrero de 2022 se obtuvo antecedentes proporcionados verbalmente por los moradores asentados en el predio, producto del cual se elaboró la ficha de levantamiento de información, evidenciando que el asentamiento aproximadamente tiene 12 años de existencia y relacionando con la documentación ingresada al considerar que si bien las ventas de derechos y acciones se realizaron desde el año 2006 de un fraccionamiento anterior, ya que no llegaban a acuerdos con los dueños o propietarios iniciales, cabe indicar que, mediante la ejecución de la encuesta se corroboró la información que los moradores del asentamiento en un porcentaje del 83,33% se encuentran habitando por más de 5 años y el 16,67% menos de 5 años.

Consolidación y obras de infraestructura y civiles

De la inspección realizada “In Situ” el 16 de febrero de 2022 y en base a la información proporcionada por los moradores del asentamiento se determinó que el predio tiene una consolidación del 88,89%, información que se verifico de conformidad con el levantamiento planialtimétrico el predio se encuentra fraccionado actualmente en 18 lotes, de los cuales 16 cuentan con construcciones (viviendas), cuyas características en su mayoría se encuentran construidos de una sola planta elaboradas de bloque, loza, zinc y enlucido.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, no cuenta con un espacio de área verde, posee una infraestructura vial de tierra que permite acceder al mismo, donde este espacio necesita ser intervenido para fortalecer la convivencia colectiva y conllevar una planificación en desarrollo



y bienestar de los moradores que habitan en el asentamiento, y de esta forma garantizar el buen vivir de las personas; además, se indica que existen equipamientos cercanos al asentamiento como: educación, seguridad y recreación se encuentra a 1 Km.

En lo que respecta a las obras de infraestructura y civiles, de conformidad a los resultados obtenidos del levantamiento de información mediante la encuesta virtual se desprende los siguientes resultados de percepción social:

- La energía eléctrica cubre al 38,89% de los moradores cuentan con medidores individuales y al 44,44% con medidores comunitarios.
- El agua potable cubre al 44,44% de los moradores cuentan con medidores individuales y al 33,33% con medidores comunitarios.
- El sistema de alcantarillado cubre al 33,33% de cobertura.
- Se identificó que cuentan con las siguientes obras civiles: calzada en un 33,33%, bordillos 33.33% y aceras 38.89%.

Se ha cotejado la información empírica de percepción social con la información técnica mediante la inspección “In Situ”, comprobando los porcentajes de ejecución de obras existentes en base al levantamiento planialtimétrico:

- Energía eléctrica 40%
- Agua potable 40%
- Alcantarillado 40%
- Calzada 0%
- Bordillos 0%
- Aceras 0%

Población del asentamiento

Del levantamiento de la información y del análisis de los resultados de la encuesta, se determinó una población aproximada de 69 habitantes en el predio denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Balcón de Bellavista”.

Datos del Asentamiento.

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Calderón
PARROQUIA:	Calderón
TIPO DE PROPIEDAD:	Derechos y Acciones
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Comité Pro mejoras



NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	“Balcón de Bellavista”
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	Sra. Rosa Sinchi
NÚMERO DE LOTES:	18
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	12 años aproximadamente
CONSOLIDACIÓN:	88,89%
POBLACIÓN BENEFICIADA	69 aproximada

ANÁLISIS DE LA DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL

En cumplimiento al Código Municipal (Ordenanza Metropolitana No. 001), en concordancia a lo establecido en el artículo 3681, manifiesta: “*Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados*” de acuerdo al análisis de los siguiente parámetros.

1.- Falta de planificación urbanístico Metropolitano.

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Balcón de Bellavista”, conforme al análisis realizado, no cuenta con un plano de fraccionamiento aprobado, en razón, el predio a intervenir se evidencia que sus viviendas fueron construidas informalmente, sin considerar infraestructura vial necesaria para el acceso a los lotes, como también, la limitación de los servicios básicos.

2.- Inseguridad jurídica

Del análisis de la documentación que consta en el expediente del asentamiento se desprende que los moradores cuentan con escrituras en derechos y acciones.

De los resultados constantes en la ficha de información de campo se determinó la necesidad de que los copropietarios que integran el macrolote cuenten con escrituras individuales en cuerpo cierto, a fin de acceder a créditos u otros beneficios que conlleva el ser propietario de un predio debidamente regularizado.

3.- Viviendas con calidad estructural reducida

A partir de la inspección realizada en “In Situ”, se verificó que, las estructuras de la vivienda son de carácter informal, puesto que, no cuentan con planos de fraccionamiento aprobado y no se enmarcan dentro de las normas de arquitectura que rigen al Distrito Metropolitano de Quito.

Con este antecedente, se evidencia que las viviendas en el asentamiento cuentan con calidad de estructura reducida.

COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “BALCÓN DE BELLAVISTA”

4.- Falta parcial o total de servicios básicos

En promedio, el 35,19% de los servicios básicos evaluados por los moradores mediante la encuesta virtual, mencionan que el servicio es parcial (figura 1), puesto que, no cuentan con el 22.22% de agua potable, 66.67% alcantarillado, manteniendo pozos sépticos y 16.67% energía eléctrica; además, reflejan en un porcentaje que tienen medidores comunitarios (totalizadores), es decir, cuentan con el servicio pero no individualmente.

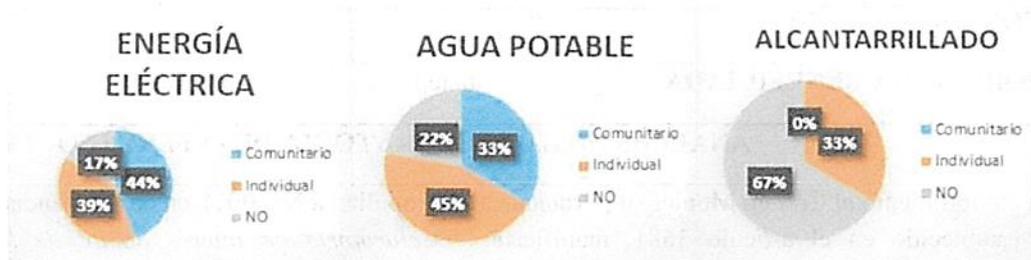


Figura 1. Servicios básicos en el AHHC denominado Comité Pro mejoras del Barrio

“Balcón de Bellavista”

Los porcentajes pueden relacionarse a la dificultad que tienen los moradores para acceder a los servicios por parte de las dependencias gubernamentales y/o privadas. Del análisis se desprende que, existe falta parcial de los servicios básicos.

5.- Acceso inadecuado al agua potable

Se determina que, el acceso al servicio de agua potable del asentamiento se realiza por intermedio de la EPMAPS mediante medidor comunitario, presentando características de fuentes mejoradas; sin embargo, la cobertura es limitada y escasa en ciertos lotes al ser un asentamiento no regularizado el servicio de agua potable es parcial, por lo tanto, el acceso al servicio del agua potable es inadecuado.

6.- Superpoblación y/o hacinamiento poblacional

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Balcón de Bellavista”, del análisis estadístico obtenido con la aplicación del instrumento encuesta se determinó que, el 22,22% de los copropietarios se encuentran conviviendo en hacinamiento, de conformidad a lo dispuesto por la CEPAL la cual menciona que, un indicador de hacinamiento se mide en base a la relación entre el número de personas y el número de cuartos disponibles (o potencialmente utilizables) para dormir en una vivienda. Para el Ecuador el umbral de hacinamiento es de 3 o más personas por habitación.

Igualmente se determinó que existe hacinamiento poblacional en el asentamiento, en la inspección realizada “In Situ” el 16 de febrero de 2022, y en base a la información

proporcionada por los representantes y moradores del predio se pudo evidenciar que existen varias familias por lote.

7.- Criterios Socio-Económicos de la población

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Balcón de Bellavista”, luego del análisis de los resultados obtenidos de la encuesta presenta condiciones socio económicas vulnerables, puesto que, el nivel educativo que prevalece es primario y secundario en un 100%, como también, el 61,11% manifiesta que solo una persona labora en el núcleo familiar, en tal virtud, se evidencia que el ingreso mensual fluctúa entre 201 a 400 dólares, ya que, en un 77,78% cuentan con un empleo y negocio propio y en un 5,56% generan ingresos ocasionales, por lo que no cubren las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento, lo que afecta conllevar el buen vivir.

ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD

Al existir condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura; además las personas manifiestan en un 66,67% no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica familiar porque sus ingresos mensuales son bajos, el 55,56% tienen estabilidad laboral y el otro 44,44% no tienen un empleo estable, por lo que genera dificultad para acceder y satisfacer las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento.

CONCLUSIONES SOCIO ORGANIZATIVO

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Balcón de Bellavista”, cumple con los requisitos necesarios y califica para ser considerado dentro del proceso integral de regularización que gestiona y canaliza la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”.

De conformidad a lo establecido en el artículo 3681, manifiesta: “Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados”, el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Balcón de Bellavista” y del análisis socio organizativo se sugiere se lo considere de **INTERÉS SOCIAL**.

Del análisis socio económico se determinó que las personas moradoras del asentamiento no cubren las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población, lo que afecta a su calidad de vida.

Finalmente, con el proceso integral de regularización se busca incorporar al asentamiento y a la población beneficiada, al desarrollo y planificación de la ciudad facilitando su acceso a servicios e infraestructura.

ANEXOS SOCIO-ORGANIZATIVOS: La documentación que se hace referencia en el presente informe, se encuentran anexados al expediente

INFORME LEGAL

OBJETIVO. –

De acuerdo con la documentación presentada en la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, en el presente informe se justifica la tenencia legal de la propiedad por parte del propietario del predio en el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras Jambelí del Barrio Naval, la propiedad se encuentra en la figura de unipropiedad, la escritura de compraventa del lote de terreno cuenta con todas las solemnidades de un instrumento público legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, de esta manera se cumple con uno de los requisitos que se encuentran contemplados en la normativa municipal vigente (Código Municipal para el Distrito metropolitano de Quito), para los procesos de regularización de asentamientos humanos, conforme lo dispone el artículo 3688 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito:

“Artículo 3688.- Casos de aplicación. - El presente Título será aplicado en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en suelos con clasificación urbana o rural, que justifiquen la propiedad mediante título debidamente inscrito (...)”

A continuación, el detalle de la escritura global citada en los párrafos anteriores:

ANTECEDENTES:

El macrolote en el que se encuentra ubicado el asentamiento humano denominado Balcón de Bellavista inicialmente fue adquirido mediante acta de adjudicación hecha por la Congregación de Misioneros Oblatos, según acta dictada por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización, la misma que fue protocolizada ante el notario doctor Manuel Vintimilla, el seis de febrero de mil novecientos sesenta y cinco, e inscrita en el Registro de la Propiedad el seis de febrero de mil novecientos sesenta y cinco.

En el acta de adjudicación se hizo constar la siguiente información:

"11.- MIGUEL GUALOTO FARINANGO.- Le corresponde por sus derechos como trabajador agrícola de la hacienda, una hectárea, en forma gratuita. Además, se le transfiere 17.500 metros cuadrados en un lote que forma un solo cuerpo, comprendido dentro de la siguiente linderación: por el Norte, con el lote de Francisco Simbaña; por el Sur, con la carretera pública, en la extensión de trescientos metros; por el Este, con terrenos de la hacienda, en ochenta metros de extensión; y por el Oeste, con lote de Pablo Quisalema.[...]"

La Comunidad de Padres Oblatos del Ecuador y presidente del Consejo Gubernativo de los Bienes (legalmente representada por el superior general de dicha comunidad), mediante un proceso judicial en contra del señor Miguel Gualoto Farinango, solicitó la RESTITUCIÓN del lote de terreno de la superficie de 17.500,00 metros cuadrados, la cual le fue "vendida" mediante acta dictada por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización, la misma que fue protocolizada ante el notario doctor Manuel Vintimilla, el seis de febrero de mil novecientos sesenta y cinco, e inscrita en el Registro de la Propiedad el seis de febrero de mil novecientos sesenta y cinco.

En la sentencia dictaminada por el Juez tercero de lo civil de Pichincha, once de octubre de mil novecientos setenta y seis (11-10-1976), en la parte pertinente de la sustanciación del proceso respecto al lote de terreno de "una hectárea", se expone:

"[...] ha quedado singularizado e identificado lo que fue el objeto de la adjudicación "gratuita" y lo que ha comprendido la "compra venta", de lo que el demandado está en posesión. A lo primero corresponde el lote de una hectárea signado con el Nro. 57-A en el croquis de los peritos (fs. 32) y que coincide con el Nro. 63-A en el plano de fraccionamiento de la hacienda (fs. 26), donde el adjudicatario tiene construidas dos medias aguas para su vivienda, lote que está circunscrito dentro de los siguientes linderos y extensiones: NORTE.- a lo largo de 132,00 metros, el lote de Miguel A. Simbaña Pillajo; SUR.- Igual longitud que la anterior, un camino público; ORIENTE.- En la extensión de 76,00 metros, el lote que ahora es de Luis A. Simbaña y OCCIDENTE.- Otra extensión igual, el lote que ha sido materia de la " compra venta", este signado con el número 57-B en el croquis de los peritos y con el Nro. 63-B en dicho plano de fraccionamiento de la hacienda. [...]". Así mismo se señala, *"[...] con el informe de los peritos Balladares y Sánchez (fs. 32 a 33), ha quedado singularizado e identificado lo que fue el objeto de la adjudicación "gratuita" y lo que ha comprendido la "compra venta", de lo que el demandado está en posesión. [...]"*

Finalmente, se dictamino lo siguiente: *"[...] ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, se acepta la acción deducida y respetándose la adjudicación de la hectárea de terreno dada en pago por la liquidación de los derechos por la relación laboral mantenida entre los litigantes, en cambio, SE DEJA SIN EFECTO LA COMPRAVENTA del lote de 17.500 metros cuadrados de terreno, que fue parte de la hacienda Bellavista, de propiedad de la Comunidad de Padres Oblatos del Ecuador ubicada en la parroquia Calderón de este cantón Quito, comprendido dentro de los siguientes linderos y extensiones NORTE.- Con una longitud de 211,00 metros, de terreno de Miguel A.*



Simbaña Pillajo; SUR.- Con un frente de 251,00 metros camino público; ORIENTE, con 76,metros, la adjudicación en favor del demandado por sus derechos de ex-arriado; y OCCIDENTE.- con una extensión de 80,60 metros, el lote de Pablo Quisilema separado por una acequia seca. En consecuencia, se ordena restablecer el derecho de dominio y la posesión de este lote en favor de la demandante y por ésta, de Alfonso Guacollante Gualoto, en razón de la cesión de los derechos litigiosos que se ha hecho en su beneficio. Además de lo antedicho, al demandado Miguel Gualoto Farinango también se le condena, además de lo que antecede, al resarcimiento de los perjuicios y restitución de los frutos que ha percibido, lo cual deberá liquidarse sumariamente, en conformidad con lo dispuesto en el Art. 915 del C. de P. C.[...]"

(Información obtenida del certificado de gravámenes No. 1930508, de 13 de junio de 2022)

Con estos antecedentes legales, a partir del año 2016 se efectuaron varias ventas en la figura de derechos y acciones, se encuentra justificada la tenencia legal de la propiedad y suma el 100%, las mismas que se detallan a continuación:

1. Los cónyuges Jorge Lorenzo Manya Ortiz y Magali Victoria Pucachaqui Monta, adquirieron el cuatro punto siete por ciento (4.7%) de derechos y acciones, mediante compra a los cónyuges señores Luis Humberto Pillajo Gualoto y María Beatriz Samueza Simbaña, según escritura de compraventa otorgada ante la notaría septuagésima sexta de Quito con fecha 3 de agosto del 2021, debidamente inscrita el veinte y tres de agosto de dos mil veinte y uno.
2. Los cónyuges Wilson Marcelo Masabanda Valladares, y Mayra Isabel Simbaña Tasiguano, adquirieron el dos punto cincuenta por ciento (2.50%) de los derechos y acciones, mediante compra a Cesar Augusto Pila Llano, viudo, según escritura de compraventa otorgada ante la notaría septuagésima sexta de Quito, con fecha 19 de Julio del 2021, debidamente inscrita el dos de Agosto de dos mil veinte y uno.
3. Hugo Iván Ipaz Yépez, soltero, y Gabriela de los Ángeles Ipaz Yépez, soltera, adquirió el tres por ciento (3%) de los derechos y acciones, mediante compra a Segundo Guillermo Paredes Puca, casado por sus propios derechos y en representación de su cónyuge: Mercedes María Vintimilla Marcatoma, según escritura de compraventa otorgada ante la notaría septuagésima sexta de Quito con fecha 27 de agosto del 2021, debidamente inscrita el veinte y uno de septiembre de dos mil veinte y uno.
4. Los cónyuges Danny Joel Espín Morales, y Rosa Luz Sinchi Morquecho, y, Blanca Doraliza Sinchi Morquecho, soltera, adquirió el uno punto cuarenta y cuatro (1.44%) por ciento de derechos y acciones fincados mediante compra a los cónyuges Luis Marcelo Gualpa Lema, y Sandra Verónica Guerrero Díaz, según escritura de compraventa otorgada ante la notaría septuagésima sexta de Quito con fecha 23 de Julio del 2021, debidamente inscrita el veinte y tres de agosto del dos mil veinte y uno.
5. María Olga Atupaña Malan, casado con Darlin Paul Narváz Cevallos, adquirieron el uno por ciento (1%) de derechos y acciones, mediante compra a los cónyuges Edmundo Rigoberto Salazar Reina, y María del Carmen Ayala Chapues, según escritura de



compraventa otorgada ante la notaria septuagésima sexta de Quito con fecha 19 de julio del 2021, debidamente inscrita el dieciséis de agosto de dos mil veinte y uno.

6. los cónyuges Luis Humberto Pillajo Gualoto y María Beatriz Samueza Simbaña, adquirieron mediante compra a la señora María Feliza Gualoto, el nueve punto setecientos treinta y cinco por ciento (9.735%) de derechos y acciones y los señores segundo Miguel Gualoto Gonzalez, y Neli Del Pilar Gualoto Simbaña, venden cada uno de ellos el porcentaje de cuatro punto sesenta y dos por ciento (4.62%) de derechos y acciones, que sumados da el nueve punto veinticuatro por ciento de derechos y acciones, por lo tanto sumados todos los porcentajes, manifiestan que dan en veinte real y perpetua enajenación el porcentaje del dieciocho punto novecientos setenta y cinco por ciento (**18.975%**) de derechos y acciones fincados, según escritura pública otorgada el catorce de septiembre del dos mil siete, ante el notario cuarto del cantón Quito, doctor Jaime Aillón Albán, inscrita el treinta de abril del dos mil nueve.
7. Antonio José Borja Flores, soltero, adquirió mediante compra del dos punto sesenta y ocho (**2,68%**) por ciento (2.68%) de derechos y acciones a los señores: María Feliza Gualoto Morales, Jaime Ramiro Villa Gualoto, María Inés Villa Gualoto, Blanca Yolanda Villa Gualoto, Lilian De Lourdes Villa Gualoto, Miryam Josefina Villa Gualoto, Segundo Miguel Gualoto Gonzalez, Neli Del Pilar Gualoto Simbaña y Cesar Ivan Lluglluna Gualoto, según escritura pública otorgada el cuatro de mayo del dos mil siete, ante el notario segunda del cantón San Miguel de Bolívar, abogado Marco Gaibor Mora, inscrita el diecisiete de septiembre del dos mil ocho
8. los cónyuges Segundo Guillermo Paredes Puca y Mercedes María Vintimilla Marcatoma, adquirieron mediante compra del trece punto cincuenta por ciento (**13.50 %**) de los derechos y acciones al señor Luis Enrique Villa Gualoto, casado con la señora Mariana de Jesús Hernández, por sus propios derechos y como apoderado de los señores; María Feliza Gualoto Morales, casada, Jaime Ramiro Villa Gualoto, soltero, María Inés Villa Gualoto, casada, Blanca Yolanda Villa Gualoto, casada, Lilian de Lourdes Villa Gualoto, casada, Miryam Josefina Villa Gualoto, soltera, Neli del Pilar Gualoto Simbaña, soltera, Segundo Miguel Gualoto Gonzalez, casado, según escritura celebrada el cinco de junio del dos mil siete, ante la notaria segunda del cantón Saquisilí, inscrita el diez y nueve de marzo del dos mil ocho.
9. Luis Marcelo Gualpa Lema, casado con Sandra Verónica Guerrero Días, adquirieron mediante compra el tres punto cuarenta y cuatro por ciento de derechos y acciones (**3.44%**) a Luis Enrique Villa Gualoto, casado, por sus propios derechos; y, además en calidad de mandatario de los señores: María Feliza Gualoto Morales, Jaime Ramiro Villa Gualoto, María Inés Villa Gualoto, Blanca Yolanda Villa Gualoto, Lilian de Lourdes Villa Gualoto, Miryam Josefina Villa Gualoto, Segundo Miguel Gualoto González, Neli del Pilar Gualoto Simbaña y Cesar Iván Lluglluna Gualoto, según escritura pública otorgada el veinte y tres de enero del dos mil siete, ante el notario noveno encargado del cantón Quito, doctor Juan Villacís Medina, inscrita el tres de mayo del dos mil siete.- y aclaratoria según escritura pública otorgada el veinte de marzo del dos mil siete, ante el notario noveno encargado del cantón Quito, doctor Juan Villacís Medina, inscrita el tres de mayo del dos mil siete



10. Edmundo Rigoberto Salazar Reina, casado con la señora María del Carmen Ayala Chapues, por sus propios derechos, adquirieron mediante compra del dos punto noventa y tres por ciento (2.93%) al señor Luis Enrique Villa Gualoto, casado, por sus propios derechos y como mandatario de los señores Cesar Ivan Lluglluna Gualoto, casado, Maria Feliza Gualoto Morales, casada, Segundo Miguel Gualoto Gonzalez, casado, Jaime Ramiro Villa Gualoto, casado, Maria Ines Villa Gualoto, Casada, Blanca Yolanda Villa Gualoto, casada, Lilian de Lourdes Villa Gualoto, casada, Miriam Josefina Villa Gualoto, casada y Nelly del Pilar Gualoto Simbaña, soltera, según escritura pública otorgada el veinte de abril del dos mil seis, ante el notario décimo sexto del cantón quito, doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita el tres de mayo del dos mil siete. Y aclaratoria en cuanto a los antecedentes, según escritura pública otorgada el veinte de marzo del dos mil siete, ante el notario noveno encargado del cantón quito, doctor Juan Villacís Medina, inscrita el tres de mayo del dos mil siete.
11. José Antonio Gualpa Lema casado con la señora Nelly Carmen Guerrero Días; y, los cónyuges Luis Marcelo Gualpa Lema casado con la señora Sandra Verónica Guerrero Días, adquirieron mediante compra del seis punto ochenta y ocho por ciento de derechos y acciones (6.88%) a los cónyuges Luis Enrique Villa Gualoto y Mariana de Jesus Hernandez por sus propios derechos, por sus propios derechos y en Calidad de Mandatarios de los señores Jaime Ramiro Villa Gualoto soltero, Maria Ines Villa Gualoto casada, Blanca Yolanda Villa Gualoto casada, Lilian de Lourdes Villa Gualoto casada, Miryam Josefina Villa Gualoto soltera, Neli del Pilar Gualoto Simbaña soltera, Segundo Miguel Gualoto Gonzalez casado, y la señora Maria Feliza Gualoto Morales casada, según escritura pública otorgada el veinte de marzo del dos mil siete, ante el notario noveno encargado del cantón quito, doctor Juan Villacís Medina, inscrita el once de mayo del dos mil siete.
12. Mercedes Maria Vintimilla Marcatoma, casada con el señor Segundo Guillermo Paredes Puca, adquirieron mediante compra del cuatro punto sesenta y cuatro por ciento (4.64%) de los derechos y acciones a Luis Enrique Villa Gualoto, casado, por sus propios derechos y como mandatario de los señores Cesar Ivan Lluglluna Gualoto, casado, Maria Feliza Gualoto Morales, casada, segundo miguel Gualoto Gonzalez, casado, Jaime Ramiro Villa Gualoto, casado, Maria Ines Villa Gualoto, casada, Blanca Yolanda Villa Gualoto, casada, Lilian de Lourdes Villa Gualoto, casada, Miriam Josefina Villa Gualoto, casada y Nelly del Pilar Gualoto Simbaña, soltera según escritura pública otorgada el siete de febrero del dos mil seis, ante el notario noveno encargado del cantón quito, doctor Juan Villacís Medina, inscrita el veinte y nueve de agosto del dos mil seis.
13. Mercedes Maria Vintimilla Marcatoma, casada con el señor Segundo Guillermo Paredes Puca, adquirieron mediante compra del seis punto noventa y seis por ciento (6.96%) de derechos y acciones a los señores Villa Gualoto Luis Enrique casado, Lluglluna Gualoto Cesar Ivan casado, Gualoto Morales Maria Feliza, casado, Gualoto Gonzalez Segundo Miguel casado, Villa Gualoto Jaime Ramiro casado, Villa Gualoto Blanca Yolanda, casado, Villa Gualoto Lilian de Lourdes casado, Villa Gualoto Miryam Josefina, casado, Gualoto Simbaña Nelly del Pilar soltero, Villa Gualoto Maria Ines casado, según escritura pública otorgada el seis de marzo del dos mil seis, ante el notario noveno encargado del cantón quito, doctor Juan Villacís Medina, inscrita el veinte y cuatro de agosto del dos mil seis.- aclarada, por escritura pública otorgada el veinte y tres de junio del dos mil seis, ante

el notario noveno encargado del cantón Quito, doctor Juan Villacís Medina inscrita el veinte y cuatro de agosto del mismo año.

14. los cónyuges Dolores Targelia Paredes Puca y Carlos Humberto Lliva Almache, adquirieron mediante compra del cuatro punto ochenta y seis por ciento (4.8609%), a Luis Enrique Villa Gualoto, casado, por sus propios derechos y como mandatario de los señores Cesar Ivan Lluglluna Gualoto, casado, Maria Feliza Gualoto Morales, casada, Segundo Miguel Gualoto Gonzalez, casado, Jaime Ramiro Villa Gualoto, casado, Maria Ines Villa Gualoto, casada, Blanca Yolanda Villa Gualoto, casada, Lilian de Lourdes Villa Gualoto, casada, Miriam Josefina Villa Gualoto, casada y Nelly del Pilar Gualoto Simbaña, soltera, según poder que se inserta en copia; según consta de la escritura celebrada el veinte y tres de junio del año dos mil seis, ante el notario noveno encargado del cantón Quito, doctor Juan Villacís Medina, inscrita el cuatro de octubre del año dos mil seis.
15. Verónica Adriana Mena Paredes y José Francisco Segovia Sarmiento representados por Ana María Paredes Rodríguez, en calidad de mandataria, adquirieron mediante compra del dos punto treinta y tres por ciento de derechos y acciones (2.33%), a Luis Enrique Villa Gualoto, casado y otros, según escritura celebrada el veinte y tres de junio del dos mil seis, ante el notario noveno encargado del cantón Quito, doctor Juan Villacís Medina, inscrita el cuatro de octubre del dos mil seis.

16. (DERECHOS SOBANTES)

Miguel Gualoto Farinango, adquirió mediante adjudicación hecha por la congregación de misioneros oblatos, según acta dictada por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización protocolizada el seis de febrero de mil novecientos sesenta y cinco, ante el notario doctor Manuel Vintimilla, inscrita el seis de febrero de mil novecientos sesenta y cinco.

CONCLUSIONES:

En base a la información expuesta, la Coordinación de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" considera "factible" la continuidad del proceso de regularización en favor del asentamiento humano denominado Balcón de Bellavista, enmarcado en lo dispuesto en la normativa vigente y conforme las competencias del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

La información plasmada en el presente informe se la obtuvo de conformidad con las copias de escrituras en derechos y acciones y que constan en el expediente, justificándose primero la tenencia legal de la propiedad lo cual se encuentra contrastado y ratificado con el certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.



INFORME TÉCNICO

N° de predio:	767745								
Clave catastral:	14119 01 023								
REGULACIÓN SEGÚN IRM:									
Zonificación:	A9 (A1003-35)								
Lote mínimo:	1000 m2								
Forma de ocupación del suelo:	(A) Aislada								
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial urbano 2								
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano								
Cambio de zonificación:	APLIC A (SI-NO)	Zonificación:	C2(C302-70)						
	SI	Lote mínimo:	300 m2						
		Formas de Ocupación:	(C) Continua						
		Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2						
Cambio de clasificación del suelo:	NO	(SU) Suelo Urbano							
Número de lotes:	18								
Consolidación:	88,89 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzada	0%	Aceras	0%	Bordillos	0%	
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	40,00 %	Alcantarilla	40,00 %	Energía eléctrica	40,00 %	
Anchos de vías y pasajes:	Calle N3		8.00 m		Calle E7L			8.40 – 8.17 m Variable	
	Calle E7J El Cóndor		12,22 m – 12,42 m Variable - Pública						

COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "BALCÓN DE BELLAVISTA"



Área útil de lotes:	5.399,50	m2.	65,37 %
Área de afectación por quebrada rellena en lotes:	1.612,93	m2.	19,53 %
Área de vías:	1.247,22	m2.	15,10 %
Área bruta del terreno: (Área Total)	8.259,65	m2.	100,00%

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES TÉCNICOS.</p> <p>Informe de Regularización de áreas: Dirección Metropolitana de Catastro, oficio No. DMC-UFAC-6982, Resolución GADDMQ-STHV-DMC-2022-0223-R de 09 de septiembre de 2022 e acta de 06 de octubre de 2022.</p> <p>Informe de Accidentes geográficos: Dirección Metropolitana de Catastros. Informe de Accidentes Geográficos, oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-2022-0739-O de 10 de mayo de 2022, Ficha técnica STHV-DMC-USIGC-2022-0558-M de 06 de mayo de 2022.</p> <p>Informe de factibilidad de vías: Administración Zonal Calderón, Informe de Factibilidad de Vías, oficio No. GADDMQ-AZCA-2022-2849-O de 29 de agosto de 2022, Informe Replanteo vial AZC-DGT-UTV-IRV-2022-115 de 29 de agosto de 2022.</p> <p>Informe de riesgos: Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, oficio GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1010-OF de 26 de julio de 2022, Informe de técnico I-0014-EAH-AT-DMGR-2022 de 26 de julio de 2022.</p> <p>Informe de designación de Nomenclatura: Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, oficio No.0546-EPMMOP-GP-2022-OF de 20 de mayo de 2022, Mapa de nomenclatura vial anexo.</p> <p>Informe de factibilidad de zonificación: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, oficio No.STHV-DMPPS-2022-0675-O de 26 de agosto de 2022, Informe técnico No. IT-STHV-DMPPS-2022-0143.</p> <p>Informe de regulación metropolitana: Administración Zonal Calderón, Informe de Regulación Metropolitana No. 775824 de 12 de octubre de 2022.</p> <p>PLANOS.</p>
-----------------------	---



	<ul style="list-style-type: none">• Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Arq. Mauricio Tashiguano de enero de 2022.• 1 CD con archivo digital.
--	---

CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución del Ecuador dice: “*Las personas tienen derecho a un habitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica*”.
- La zonificación se cambia a: C2 (C302-70); forma de ocupación: (C) continua; lote mínimo 300 m²; número de pisos: 2 pisos; COS planta baja 70%, COS total 140%; Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2.
- La clasificación del suelo se mantiene como (SU) Suelo Urbano.
- Se aprueban lotes por excepción por tener un área menos a la zonificación establecida: 1, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 y 15.
- Mediante informe técnico No. STHV-DMC-USIGC-2022-0558-M de 06 de mayo de 2022, existen ramales de quebrada rellena que atraviesan y afectan a los lotes: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18.
- El plazo determinado para la ejecución de las Obras Civiles, se establece en 5 años, el mismo que se encuentra especificado dentro del Cronograma Valorado de Obras (Plano).
- La Calle E7J El Cóndor conectan al asentamiento con el sector.
- Las Calles E7L y N3 se reconocen y pasan a conformar parte del sistema vial del sector.
- Según la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y el Informe I-0014-EAH-AT-DMGR-2022 establece que: “*Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:*

*Movimientos en masa: el AHHYC “Balcón de Bellavista” en general presenta un **Riesgo Bajo Mitigable** para todos los lotes frente a deslizamientos.*

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

COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “BALCÓN DE BELLAVISTA”

Socio Organizativo, Legal y Técnico del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras “Balcón de Bellavista” para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

Ab. Darwin Aguilar
Coordinador UERB – Calderón

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Ing. Paulina Vela RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO	31/08/2022	
ELABORADO POR:	Ab. Lucia Jurado RESPONSABLE LEGAL	31/08/2022	
ELABORADO POR:	Arq. Gabriela Armas RESPONSABLE TÉCNICO	31/08/2022	