

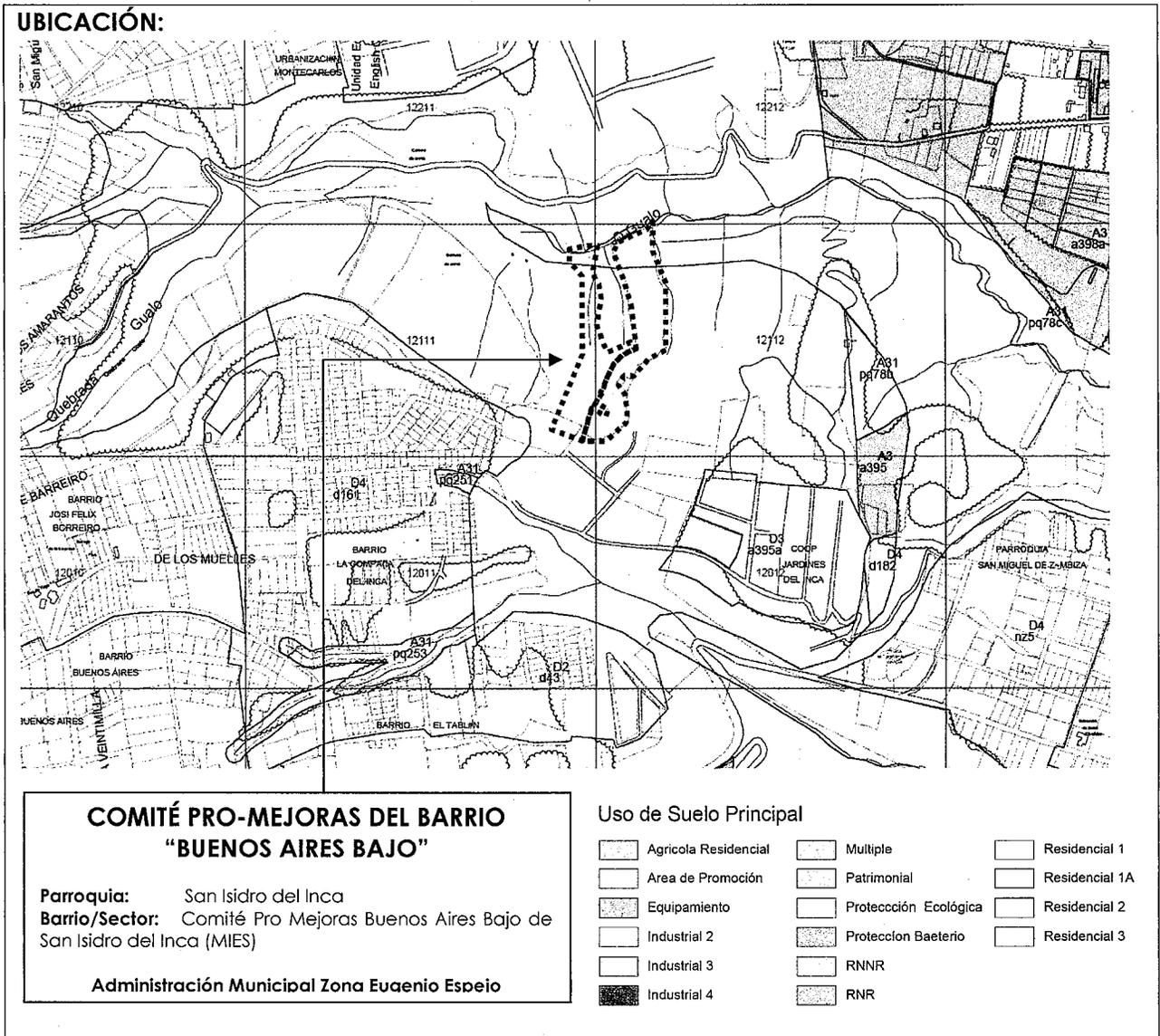
UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TECNICO  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:  
 "COMITÉ PRO MEJORAS BUENOS AIRES BAJO"

EXPEDIENTE N° 27-EE

INFORME N° 008-UERB-AZLD-SOLT-2014



- 451 -  
 cuatrocientos cincuenta y uno.

*Handwritten signature*

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**  
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

**ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO**



De la necesidad urgente de buscar una solución viable a la falta de una vivienda propia un grupo de familias en su mayoría migrantes de Imbabura y Cotopaxi deciden adquirir lotes de terreno al señor Francisco Loachamín por medio de escrituras de cesión de derechos y acciones. Es así como nace el Barrio Buenos Aires Bajo hace aproximadamente 15 años atrás, los mismos que gracias a las mingas y la colaboración mancomunada logran adquirir algunas obras de significativa importancia sin alcanzar la seguridad de la tenencia de la tierra por problemas legales que no fueron saneados en su momento.

Son 29 lotes que conforman con sus respectivos poseisionarios EL COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "BUENOS AIRES BAJO", con una población beneficiaria aproximada de 124 personas de las cuales 45 son mujeres y 42 hombres; con la presencia de 19 niñas, 18 niños y 16 jóvenes. Entre la población se encuentra un aproximado de 17 indígenas y 3 afro ecuatorianos.

El asentamiento humano de hecho denominado Comité Pro Mejoras Buenos Aires Bajo, está conformado por un total de 29 lotes, las actividades laborales a las que se dedican son: albañilería, artesanos, empleados de fábricas, vendedores ambulantes.

- 450 -  
cuatrocientos cincuenta

and

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**  
 SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO**

|  |   |
|--|---|
| <b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>             | Comité Pro Mejoras Buenos Aires Bajo, creado mediante acuerdo No.0350 por el Ministerio de Inclusión Económica y Social, de fecha 17 de diciembre del 2007. |
| <b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b> | Segundo Nicolás Pirca Tipán, oficio N° MIES-CZ-9-2013-2721-OF   |
| <b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>             | 15 años   |
| <b>Nº DE POSESIONARIOS:</b>              | (27) ← no concuerda (29)  |
| <b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>           | 116   |
| <b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>                | Acuerdo Ministerial de la Organización Social.<br>Copia de los Estatutos de la Organización Social.<br>Registro de la Directiva                             |

**INFORME LEGAL**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>ANTECEDENTES.-</b> | <p><b>MACROLOTE No. 1</b></p> <p>Mediante Providencia de Adjudicación No. 9710P00212 de fecha 24 de noviembre de 1997, el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario (INDA), adjudicó al señor Francisco Loachamin Flores el 0.6681 hectáreas (6.681 m<sup>2</sup>) de terreno, ubicado en la zona de Cruz Pamba, de la parroquia Zambiza, cantón Quito, Provincia de Pichincha, protocolizada en la Notaría Quinta del cantón Quito del Dr. Edgar Patricio Terán el 6 de febrero de 1998 e inscrita en el Registro de la propiedad el 22 de mayo de 1998.</p> <p><b>MACROLOTE No.2</b></p> <p>Mediante Providencia de Adjudicación No. 4276 de fecha 14 de octubre de 1992, el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), adjudicó al señor <b>Mariano Simbaña Guañuna</b> 1.97 hectáreas (19.700 m<sup>2</sup>) de terreno, ubicado en la zona de Cruz Pamba, de la parroquia Zambiza, cantón Quito, Provincia de Pichincha, protocolizada en la Notaría Dieciocho del</p> |
|-----------------------|--|

- 449 -  
 cuatrocientos cuarenta y nueve  
 notll

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
|                                    | <p>cantón Quito del Dr. Enrique Díaz Ballesteros, el 7 de diciembre de 1992 e inscrita en el Registro de la propiedad el 7 de diciembre de 1992.</p>   |
| <p><b>VENTAS POSTERIORES.-</b></p> | <p>MACROLOTE No. 1</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Mediante escritura pública de compra venta celebrada el 09 de abril de 2007 en la notaria décimo sexta del doctor Gonzalo Román Chacón e inscrita en el Registro de la Propiedad el 26 de abril de 2007, el señor Francisco Loachamin Flores y su cónyuge Martha Cecilia Simbaña Simbaña, dan en venta el 96.83 % de los derechos y acciones a favor de los señores: <b>Jorge Luis Rubio</b> soltero con el 16.138%; señor <b>Segundo Nicolás Pirca Tipán</b> casado con Esperanza Escobar Quishpe el 16.138%; señor <b>José Carlos Criollo Molina</b> casado con María Amaguaña Pastaz el 8.069%; señor <b>Carlos Alberto Suárez Cuasapud</b> casado con Esther María Tocagón el 8.069%; señor <b>Roberto Ricardo Sevillano Criollo</b> casado con Adela Esmeralda Cortez el 8.69%; señora <b>Marianita de Jesús Sevillano Criollo</b> el 8.069%; señora <b>Dolores de las Mercedes Macías Medina</b> el 8.069%; señor <b>Wilson Fabián Flores Gualasaqui</b> el 8.069% y el señor <b>Manuel Males Guamanarca</b> casado con María Simbaña con el 16.138% de los derechos y acciones que se encuentran fincados en lote de terreno ubicado en el sector de Cruzpamba parroquia Zambiza provincia de Pichincha.</li><li>➤ Mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada en la notaria novena del doctor Juan Villacís Medina el 06 de julio del 2004 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de julio del 2004, el señor Francisco Loachamin Flores y su cónyuge Martha Cecilia Simbaña Simbaña vende a favor del señor <b>José Araque Menacho y Rosa María Orbes Chávez</b> el 3.17% de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno sin número situado en la zona Cruzpamba de la parroquia Zambiza del cantón Quito, provincia de Pichincha que lo adquirieron mediante adjudicación hecha por el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario según acta dictada el 24 de noviembre de 1997 protocolizada el 06 de febrero de 1998.</li></ul> <p>MACROLOTE No. 2</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada en la notaria veinte y dos del doctor Fabián Solano celebra el 30 de octubre del 2008 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 11 de noviembre del 2008, la señora María Teresa Gutiérrez Quishpe, casada, en calidad de mandataria de la señorita Nancy Verónica Analuisa</li></ul> |

-448-  
cuatrocientos cuarenta y ocho  
nel

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Gutiérrez, soltera, vende a favor de los cónyuges **Juan Francisco Changoluisa Cuzco** y Carmen Alicia Sisa Chontasi el 1.07% de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno No. 1 de 1.97 hectáreas ubicado en el sector Cruz Pamba de la parroquia Zambiza del cantón Quito, provincia de Pichincha, que los adquirió por compra de derechos y acciones a los cónyuges Mariano Simbaña Guañuna y Rosa Simbaña Espinoza según escritura pública otorgada el 26 de octubre del 2004.

- Mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada en la notaria veinte y dos del doctor Wilson López Andrade Notario Suplente, celebra el 16 de agosto del 2010 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de agosto del 2010, el señor Macario Alberto Torres Palacios y Zoila María Caguante Remache, casados, venden a los señores **Luis Rodolfo Caguante Remache** divorciado; y **Narcisa de Jesús Morocho Vega** soltera, el 1, 149442% de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno No. 1 de 1.97 hectáreas ubicado en el sector Cruz Pamba de la parroquia Zambiza del cantón Quito, provincia de Pichincha, que los adquirió por compra de derechos y acciones a los cónyuges Mariano Simbaña Guañuna y Rosa Simbaña Espinoza según escritura pública otorgada el 27 de enero del 2009.
- Mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada en la notaria veinte y dos del doctor Fabián Solano celebra el 15 de enero del 2009 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de febrero de 2009, los cónyuges Mariano Simbaña Guañuna y la señora Rosa Simbaña Espinoza venden a favor de los cónyuges **Guillermo Marcellano Chuquian Chuquian** y María Dina Chiluita Nogales el 1.1929% de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno No. 1 de 1.97 hectáreas ubicado en el sector Cruz Pamba de la parroquia Zambiza del cantón Quito, provincia de Pichincha.
- Mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada en la notaria veinte y dos del doctor Fabián Solano celebra el 15 de enero del 2009 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 20 de febrero del 2009, los cónyuges Mariano Simbaña Guañuna y Rosa Simbaña Espinoza, venden a favor de los cónyuges **Víctor Manuel Panchi Anchatuña** y María Magdalena Tupiza Simbaña el 1.2691% de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno No. 1 de 1.97 hectáreas ubicado en el sector Cruz Pamba de la parroquia Zambiza del cantón Quito, provincia de Pichincha.
- Mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada en la notaria veinte y dos del doctor Fabián Solano celebra el 15 de enero del 2009 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 20 de

447  
Cuatrocientos cuarenta y siete

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

febrero del 2009, los cónyuges Mariano Simbaña Guañuna y Rosa Simbaña Espinoza, venden a favor de los cónyuges **Carlos Enrique Saragosin Males** y María de Lourdes Panchi Tupiza, casados, el 1.01523% de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno No. 1 de 1.97 hectáreas ubicado en el sector Cruz Pamba de la parroquia Zambiza del cantón Quito, provincia de Pichincha.

- Mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada en la notaria cuarta del doctor Líder Moreta Gavilánez celebra el 30 de diciembre de 2009 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 08 de enero del 2010, los cónyuges Manuel Simbaña Quilachamin y María Aidita Imba Cuzco, venden a favor de la señora **Miriam del Rocío López Arias**, divorciada, el 1.1422% de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno No. 1 de 1.97 hectáreas ubicado en el sector Cruz Pamba de la parroquia Zambiza del cantón Quito, provincia de Pichincha, que los adquirió por compra de derechos y acciones a los cónyuges Mariano Simbaña Guañuna y Rosa Simbaña Espinoza según escritura pública otorgada el 15 de enero del 2009.
- Mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada en la notaria vigésima segunda del doctor Fabián Eduardo Solano Pazmiño celebra el 15 de enero del 2009 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 16 de febrero del 2009, los cónyuges Mariano Simbaña Guañuna y Rosa Simbaña Espinoza, venden a favor del señor **Luis Alberto Chicaiza Chiluisa**, soltero, el 1.1422% de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno No. 1 de 1.97 hectáreas ubicado en el sector Cruz Pamba de la parroquia Zambiza del cantón Quito, provincia de Pichincha.
- Mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada en la notaria vigésima séptima ante del doctor Fernando Polo Elmir, celebra el 24 de noviembre del 2009 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 28 de diciembre del 2010, los cónyuges Mariano Simbaña Guañuna y Rosa Simbaña Espinoza, venden a favor de la señora Sandra Alicia Freire Ramírez, viuda, en representación de la señora **Mayra Marina Vélez Coronel** divorciada conforme consta en la copia del poder, el 1.015% de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno No. 1 de 1.97 hectáreas ubicado en el sector Cruz Pamba de la parroquia Zambiza del cantón Quito, provincia de Pichincha.
- Mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada en la notaria vigésima segunda del cantón Quito, ante el doctor Fabián Eduardo Solano Pazmiño, celebrada el 09 de diciembre del 2009 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 07 de enero del 2010, los cónyuges Luis Tupiza Cóndor y María Josefina Simbaña Gualoto, venden a favor de la señorita **María Matilde Cachiguango Muenala**, soltera, el

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

1.01523% los derechos y acciones fincados en el lote de terreno No. 1 de 1.97 hectáreas ubicado en el sector Cruz Pamba de la parroquia Zambiza del cantón Quito, provincia de Pichincha y que adquirieron por compra a los cónyuges Mariano Simbaña Guañuna y Rosa Simbaña Espinoza según escritura pública otorgada el 15 de enero del 2009.

- Mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada en la notaria vigésima segunda del cantón Quito, ante el doctor Fabián Eduardo Solano Pazmiño, celebrada el 15 de enero del 2009 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 19 de febrero del 2009, los cónyuges Mariano Simbaña Guañuna y Rosa Simbaña Espinoza, casados, venden a favor de los cónyuges **Jorge Orlando Armas Ibujes** y Peregrina Isabel Bustamante Yopez, casados, el 1.3169% los derechos y acciones fincados en el lote de terreno No. 1 de 1.97 hectáreas ubicado en el sector Cruz Pamba de la parroquia Zambiza del cantón Quito, provincia de Pichincha.
- Mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada en la notaria novena del cantón Quito, ante el doctor Juan Villacis Medina, celebrada el 26 de octubre de 2004 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 26 de enero del 2005, los cónyuges Mariano Simbaña Guañuna y Rosa Simbaña Espinoza, venden a favor de los cónyuges **Segundo Cotacachi Anrango** y Rosa Criollo Isama, casados, el 2.03% de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno No. 1 de 1.97 hectáreas ubicado en el sector Cruz Pamba de la parroquia Zambiza del cantón Quito, provincia de Pichincha.
- Mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada en la notaria vigésima segunda del cantón Quito, ante el doctor Fabián Eduardo Solano Pazmiño, celebrada el 15 de enero del 2009 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 20 de febrero del 2009, los cónyuges Mariano Simbaña Guañuna y Rosa Simbaña Espinoza, venden a favor de los cónyuges **José Alonso Guajan Cabascango** y María Antonia Cotacachi Anrango, el 1.01523% de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno No. 1 de 1.97 hectáreas ubicado en el sector Cruz Pamba de la parroquia Zambiza del cantón Quito, provincia de Pichincha.
- Mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada en la notaria vigésima segunda del cantón Quito, ante el doctor Fabián Eduardo Solano Pazmiño, celebrada el 15 de enero del 2009 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 20 de febrero del 2009, los cónyuges Mariano Simbaña Guañuna y Rosa Simbaña Espinoza, venden a favor de los cónyuges **Carlos María Tupiza Simbaña** y Pabla Isidora Villmara Pincay, el 1.3757% de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno No. 1 de 1.97 hectáreas ubicado en el sector Cruz Pamba de la

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

|                                     |   |  |   |
|-------------------------------------|---|--|---|
|                                     | <p>parroquia Zambiza del cantón Quito, provincia de Pichincha.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada en la notaria vigésima segunda del cantón Quito, ante el doctor Fabián Eduardo Solano Pazmiño, celebrada el 15 de enero del 2009 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de febrero del 2009, los cónyuges Mariano Simbaña Guañuna y Rosa Simbaña Espinoza, venden a favor de los cónyuges <b>José Vicente Cofre Cando</b> y Silvia Judith Sango Cóndor, el 1.7259% de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno No. 1 de 1.97 hectáreas ubicado en el sector Cruz Pamba de la parroquia Zambiza del cantón Quito, provincia de Pichincha.</li> <li>➤ Mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada en la notaria vigésima segunda del cantón Quito, ante el doctor Fabián Eduardo Solano Pazmiño, celebrada el 15 de enero del año 2009 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 19 de febrero de 2009, los cónyuges Mariano Simbaña Guañuna y Rosa Simbaña Espinoza, venden a favor de la señora <b>Dolores María Camacho Camacho</b>, casada, el 1.382183% de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno No. 1 de 1.97 hectáreas ubicado en el sector Cruz Pamba de la parroquia Zambiza del cantón Quito, provincia de Pichincha.</li> <li>➤ Mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones celebrada en la notaria décimo sexta del cantón Quito, ante el doctor Gonzálo Román Chacón, celebrada el 03 de marzo del año 2009 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 14 de mayo de 2009, los cónyuges Mariano Simbaña Guañuna y Rosa Simbaña Espinoza, venden a favor de los cónyuges la señores <b>Manuel Males Guamanarca</b> y María Hortencia Simbaña Cóndor, casados, el 3.482% de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno No. 1 de 1.97 hectáreas ubicado en el sector Cruz Pamba de la parroquia Zambiza del cantón Quito, provincia de Pichincha.</li> </ul> |  |   |
|                                     | GLOBAL  | DERECHOS Y ACCIONES  | X |
| <b>PROPIETARIO(S):</b>              | JOSÉ MANUEL ARAQUE , MARIANO SIMBAÑA Y OTROS  |  |   |
| <b>LINDEROS<br/>MACROLOTE No. 1</b> | <b>LINDERO NORTE:</b>   | Con Quebrada Tolalau en 20 metros rumbo sur en 64º, 30 minutos este;   |   |
|                                     | <b>LINDERO SUR:</b>   | Propiedad de Carmen Lema en 22 metros 10 centímetros con rumbo norte 53ª, 50 minutos Oeste;  |   |
|                                     | <b>LINDERO ESTE:</b>  | Calle principal sin nombre en 49 metros 50 centímetros , rumbo sur en 33ª, 40 minutos oeste, calle principal en 88 metros rumbo al |   |

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

|  |  |  |   |            |
|--|--|--|---|------------|
|  |  | sur, 37º 20 minutos Oeste, quebrada sin nombre en 4 metros rumbo sur, 45º, 55 minutos Este, y quebrada sin nombre en 166 metros, rumbo Sur, 02ª , 10 minutos oeste y,      |   |            |
|  | <b>LINDERO OESTE:</b>                        | Propiedad de herederos de Federico Simbaña, en 130 metros rumbo Norte, en 53ª, 50 minutos Este y quebradilla sin nombre en 165 metros rumbo Norte, en 03º, 5 minutos Este. |   |            |
|  | <b>SUPERFICIE TOTAL:</b>                     | 6.681 m <sup>2</sup>   |   |            |
| <b>LINDEROS<br/>MACROLOTE No. 2</b>                              | <b>LINDERO NORTE:</b>                        | Con Quebrada Tolalau en 32 metros rumbo variable;  |   |            |
|  | <b>LINDERO SUR:</b>                          | Propiedad de José Manuel Ron y Manuel Juiña en 87 metros rumbo variable;   |   |            |
|  | <b>LINDERO ESTE:</b>                         | Quebradilla sin nombre con el predio Francisco Quinsasamin, Rosa Quinsasamin y Luis Galarza en 361 metros con 50 centímetros rumbo variable; y,                            |   |            |
|  | <b>LINDERO OESTE:</b>                        | Propiedad de herederos de Federico Simbaña, quebrada sin nombre en 361 metros rumbo variable.  |   |            |
|  | <b>SUPERFICIE TOTAL:</b>                     | 19.700 m <sup>2</sup>  |   |            |
| <b>SUPERFICIE TOTAL DOS MACROLOTES:</b>                          |  | 26.381 m <sup>2</sup>  |   |            |
| <b>CERTIFICADOS DE GRAVAMENES</b>                                |  |  |   |            |
| PROPIETARIO  |  | CERTIFICADO  | % | FECHA      |
| JOSE MANUEL ARAQUE Y OTROS                                       |  | C130152364001  |   | 9/05/2014  |
| MARIANO SIMBAÑA Y OTROS  |  | C130152363001  |   | 09/05/2014 |
| TOTAL  |  | 100%   |   |            |
| <b>Gravámenes.-</b> De la revisión a la documentación no existe. |  |  |   |            |
| <b>PODERES ESPECIALES</b>  | De la revisión a la documentación no existe. |  |   |            |
| <b>DOCUMENTOS PRIVADOS</b>                                       | De la revisión a la documentación no existe. |  |   |            |

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

**INFORME TÉCNICO**

|   |                                  |                                      |                                  |  |                |      |                   |     |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--|----------------|------|-------------------|-----|
| Nº de Predio:   | 3531066 Y OTROS                  |                                      |                                  |  |                |      |                   |     |
| Clave Catastral:  | 12111-18-003 Y OTRAS             |                                      |                                  |  |                |      |                   |     |
| <b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>  |                                  |                                      |                                  |  |                |      |                   |     |
| Zonificación:   | D3(D203-80)                      |                                      |                                  |  |                |      |                   |     |
| Lote mínimo:  | 200 m <sup>2</sup>               |                                      |                                  |  |                |      |                   |     |
| Formas de Ocupación:  | (D) Continua Sobre Línea         |                                      |                                  |  |                |      |                   |     |
| Uso principal del suelo:  | (R2) Residencia Mediana Densidad |                                      |                                  |  |                |      |                   |     |
| Cambio de Zonificación:   | APLICA (SI-NO)                   | Zonificación:                        | D3 (D203-80)                     | A6 (A25002-1-5)/ A31 (PQ)                  |                |      |                   |     |
|   | SI                               | Lote mínimo:                         | 200m <sup>2</sup>                | 25000 m <sup>2</sup>                       |                |      |                   |     |
|   |                                  | Formas de Ocupación:                 | (D) Continua sobre línea         | (A) Aislada                                |                |      |                   |     |
|   |                                  | Uso principal del suelo:             | (R2) Residencia Mediana Densidad | (PE) Protección Ecológica/ Áreas Naturales |                |      |                   |     |
| Número de lotes   | 29                               | NOTA:                                |                                  |  |                |      |                   |     |
| Consolidación:  | 58,62%                           | Obras Civiles Ejecutadas (Vías)      | Calzadas                         | 40%  | Aceras         | 10%  | Bordillos         | 80% |
|   |                                  | Obras de Infraestructura Existentes: | Agua Potable                     | 70%  | Alcantarillado | 100% | Energía eléctrica | 70% |
| Anchos de vías y Pasajes  | CALLE 1 PASAJE 2                 | 10,00m. 6,00m.                       | PASAJE 1 PASAJE 3                | 6,00m. 6,00m.                              |                |      |                   |     |
| Área útil de lotes(MACRO LOTE 1 Y 2)                                  | 7323,64                          | m <sup>2</sup> .                     | 29,93%                           |  |                |      |                   |     |
| Área de faja de protección por borde superior de quebrada(ML 1 Y ML2) | 1089,16                          | m <sup>2</sup> .                     | 4,45%                            |  |                |      |                   |     |
| Área bajo el BSQ en lote(ML 2)  | 8112,10                          | m <sup>2</sup> .                     | 33,16%                           |  |                |      |                   |     |
| Área verde y equipamiento comunal (ML 1 Y ML2)                        | 557,13                           | m <sup>2</sup> .                     | 2,28%                            |  |                |      |                   |     |
| Área de vías y pasajes (ML 1 Y ML2)                                   | 3021,38                          | m <sup>2</sup> .                     | 12,35%                           |  |                |      |                   |     |
| Área verde adicional (No Computable) - ML 1                           | 414,62                           | m <sup>2</sup> .                     | 1,69%                            |  |                |      |                   |     |

2/

- 442 -  
cuatrocientos cuarenta y dos

MAP

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

|                                    |          |                  |        |
|------------------------------------|----------|------------------|--------|
| Área bajo el BSQ 1 Y 2 de ML 1     | 3947,27  | m <sup>2</sup> . | 16,14% |
| Área bruta del terreno(Área Total) | 24465,30 | m <sup>2</sup> . | 100%   |

|   |        |    |        |
|---|--------|----|--------|
| Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes(ML1 y ML2) | 557,13 | m2 | 7.61 % |
|---|--------|----|--------|

| ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL |         |                             |          |                                |            |
|-------------------------------------|---------|-----------------------------|----------|--------------------------------|------------|
|                                     |         | LINDERO                     |          | Total                          | SUPERFICIE |
|                                     |         |                             | En parte |                                |            |
| Área Verde 1 (ML1)                  | Norte:  | Área Verde Adicional 1(ML1) | —        | 20,03m (longitud desarrollada) | 21,60 m2.  |
|                                     | Sur:    | Lote N° 10                  | —        | 18,50m                         |            |
|                                     | Este:   | Calle 1                     | —        | 1,28m                          |            |
|                                     | Oeste:  | Vértice                     | —        | 0,00m                          |            |
| Área Comunal (ML2)                  |         | LINDERO                     |          | Total                          | 535,53 m2. |
|                                     |         |                             | En parte |                                |            |
|                                     | Norte:  | Calle 1                     | —        | 40,69m (longitud desarrollada) |            |
|                                     | Sur:    | Lote N° 12                  | 17,45m   | 32,20m                         |            |
|                                     |         | Lote N° 13                  | 14,75m   |                                |            |
|                                     | Este:   | Lote N° 11                  | 10,26m   | 25,97m                         |            |
| Propiedad Particular                |         | 15,71m                      |          |                                |            |
| Oeste:                              | Vértice | —                           | 0,00m    |                                |            |

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**  
 SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

OBSERVACION TECNICA

| ÁREAS VERDE ADICIONAL (NO COMPUTABLE)      |                         |           |                                |           |            |
|--|-------------------------|-----------|--------------------------------|-----------|------------|
| Área Verde Adicional (NO COMPUTABLE) (ML1) | LINDERO                 | En parte  |                                | Total     | SUPERFICIE |
|  |                         | Norte:    | Area Bajo BSO 1- (ML 1)        | 28,16m LD |            |
|  | Quebrada S/N            | 14,95m LD |                                |           |            |
|  | Area Bajo BSO 2- (ML 1) | 28,15m LD |                                |           |            |
| Sur:                                       | Lote N° 10              | 9,47m     | 29,50m (longitud desarrollada) |           |            |
|  | Area Verde 1            | 20,03m LD | 49,33m (longitud desarrollada) |           |            |
| Este:                                      | Calle 1                 | 44,35m LD | 5,98m (longitud desarrollada)  |           |            |
|  | Lote N° 29              | 4,98m     |                                |           |            |
| Oeste:                                     | Quebrada S/N            |           |                                |           |            |

| Se aprueba lotes que no tienen el área mínima: |      |           |
|--|------|-----------|
|  | LOTE | ÁREA (m2) |
| EXCEPCIONES                                    | 16   | 184.35    |
|  | 20   | 198.15    |
|  | 24   | 190.47    |
|  | 26   | 191.99    |
|  | 27   | 185.01    |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>ANEXO TÉCNICO:</b> | <b>REPLANTEO VIAL</b><br>Oficio con hoja de control No. ZN-LV338-2011 del 22 de julio de 2011, emitido por la Administración Eugenio Espejo. |
|                       | <b>EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO</b>   |
|                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Factura N° 001-001-003118921</li> <li>• Factura N° 001-001-004045148</li> </ul>                     |
|                       | <b>EMPRESA ELÉCTRICA QUITO S.A.</b>  |
|                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Factura N° 001-006-006266909</li> <li>• Factura N° 001-006-004933184</li> </ul>                     |
|                       | <b>INFORMES TECNICOS.</b>  |
|                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N° 176-BQ que contiene el Informe Borde Superior de Quebrada,</li> </ul>                     |

-440,-  
cuatrocientos cuarenta

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

|  |  |
|--|--|
|  | <p>emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 15 de marzo del 2014.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° 032-GC-BIS-2014 que contiene el Informe de revisión de cabidas, Linderos y Coordenadas emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 15 de marzo de 2014.</li><li>• Oficio N°00198-DMGR-2014 con informe técnico N° 030-AT-DMGR-2014 que contiene la evaluación de condiciones de riesgo, emitido por la Dirección de Gestión de Riesgos, con fecha 11 de abril de 2014.</li><li>• Oficio N° 160-GC-BIS-2014 con fecha 22 de noviembre de 2012 que contiene el Informe técnico N° 044-GCBIS-2012 de ingreso al catastro de predios mediante Ordenanza N° 0166 del 23 de diciembre de 2011.</li><li>• Informe de medición de cabidas y linderos de lote por lote N° 08-URB-AZLD-2014, con fecha 11 noviembre de 2014.</li><li>• Consulta de Datos de zonificación N° 507871 con fecha 2014-11-19, del predio. N° 3531066.</li></ul> <p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Proyecto definitivo de Regularización, firmado por el profesional Ing. Alejandro Ayala. con fecha noviembre 2014.</li><li>• 1 CD con archivo digital con proyecto definitivo de regularización.</li><li>• Plano de certificación de borde superior de quebrada con fecha 10-03-2014</li></ul> |
|--|--|

**CONCLUSIONES:**

- El asentamiento humano de hecho y consolidado "Comité Pro Mejoras Buenos Aires Bajo" fue regularizado mediante Ordenanza 0166 con fecha de sanción 23 de diciembre de 2011 a través de la Secretaria General de Consejo se direccionó una copia de la Ordenanza sancionada y una copia del plano aprobatorio a la Dirección Metropolitana de Catastros en la que se procedió a generar e ingresar al catastro los predios individuales en base a la Ordenanza en mención, posteriormente los dirigentes del AHHYC al instante de inscribir la Ordenanza en el Registro de la Propiedad, un copropietario estuvo en desacuerdo ya que se lo había excluido del proceso de regularización, siendo copropietario del porcentaje mayoritario de uno de los macro lotes intervenidos, en el plano aprobatorio, informes y ordenanza 0166 constaba como un área verde adicional 3 (no computable), área verde 1 y parcialmente como área verde adicional 1 (no computable). Por otra parte se había incluido al proceso de regularización tres lotes de propiedad particular que no correspondían a los derechos y acciones de los macro lotes intervenidos de acuerdo a los títulos de propiedad de las escrituras globales.
- Los dirigentes solicitaron a la UERB-AZLD mediante oficio S/N con fecha 11 de marzo de 2014 la rectificación del plano aprobatorio y de la Ordenanza 0166.
- La zonificación planteada para los lotes producto del fraccionamiento signados del 1 al 28 es: 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 %;

# UNIDAD ESPECIAL REGULA **TU BARRIO**

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R1) Residencia baja densidad y para el lote N°29 se conserva la zonificación A6 (A25002-1.5) con Uso principal: (PE) Protección Ecológica / Áreas Naturales; y A31(PQ).

- El área de 414.62m<sup>2</sup>, que corresponde a un área verde adicional (no computables)-ML1, los copropietarios del Comité Pro Mejoras Buenos Aires Bajo transferirán a título gratuito a favor del Municipio de Quito.
- Los copropietarios del Comité Pro Mejoras Buenos Aires Bajo transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y comunales 557.13 m<sup>2</sup>, que corresponde al 7.61% en relación al área útil de lotes.
- Los lotes N°10 y 11 se encuentran parcialmente en faja de protección por Borde Superior de Quebrada, los propietarios de estos lotes deberán acogerse al Artículo No. 117 No. 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 172.
- Las vías y pasajes internos del AHH Y C pasan a formar parte del sistema vial del sector.
- Según Oficio N°00198-DMGR-2014 con informe técnico N° 030-AT-DMGR-2014 que contiene la evaluación de condiciones de riesgo, emitido por la Dirección de Gestión de Riesgos, con fecha 11 de abril de 2014. Determinó una calificación de riesgo considerando los elementos expuestos, casas, condiciones socioeconómicas de los habitantes del "Comité Pro Mejoras Buenos Aires Bajo", pendientes del terreno, susceptibilidad por fenómenos de inestabilidad de terrenos, el riesgo es caracterizado como: "Moderado" a excepción del lote número 10 que tiene parcialmente "Muy alto riesgo" hacia el este en donde limita con el borde superior de quebrada y recomienda en este lote que se podrá construir como máximo 10m de frente contados a partir del lote N° 9. Como recomendación general sugiere dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza 0172 en su artículo 117, literal c. respecto al área de protección de quebradas, establece que "En quebradas de 10 hasta 60 grados, el área de protección será de 10m. en longitud horizontal medida desde el borde superior certificado por el organismo administrativo responsable de Catastro Metropolitano", mantener siempre reforzado el talud de los dos márgenes de las quebrada, no se debe permitir la construcción de viviendas sin los permisos respectivos de acuerdo a la " Ordenanza Actual Vigente".
- Se aprueban por excepción los lotes N° 9 y 20 que no cumplen con el frente mínimo según la zonificación propuesta D3 (D203-80).
- Según plano de levantamiento planialtimétrico para el cálculo de diferencia o excedentes de áreas son las siguientes:  
Área Total Macro Lote 1: **8.964,55m<sup>2</sup>**  
Área Total Macro Lote 2: **15.500,75m<sup>2</sup>**

RECOMENDACIONES

438

cuatrocientos treinta y ocho (438)

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**

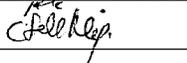
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

- Los dirigentes y copropietarios pertenecientes al “Comité Pro Mejoras Buenos Aires Bajo” deberán cumplir estrictamente con los plazos establecidos en la Ordenanza Municipal que aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, principalmente en lo que tiene que ver con la Protocolización de la Ordenanza y la Entrega de Escrituras Individuales.
- Continuar el trámite en la Mesa Institucional y Comisión de Ordenamiento Territorial.

Atentamente,



Dra. Catherine Thur de Koos  
Coordinadora “UERB”-La  
Delicia.

|                | NOMBRE  | FECHA      | FIRMA/SUMILLA   |
|----------------|---|------------|---|
| ELABORADO POR: | OMAR GARCÍA CEDEÑO<br>RESPONSABLE SOCIORGANIZATIVA  | 20/11/2014 |  |
| ELABORADO POR: | EDUARDO IMBAQUINGO<br>RESPONSABLE TÉCNICO           | 20/11/2014 |  |
| REVISADO POR : | CATHERINE THUR DE KOOS<br>COORDINADOR AUERB-DELICIA | 20/11/2014 |  |
|                |   |            |   |