

Quito, 06 de agosto de 2021

INFORME TÉCNICO
ALCANCE AL INFORME No. 07-UERB-OC-SOLT-2018

El Concejo Metropolitano de Quito en sesión ordinaria N°127, de fecha 23 de febrero de 2021, conoce en primer debate el Proyecto de Regularización Integral del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado **SANTO DOMINGO DE CONOCOTO SECTOR FLORES**; en relación proyecto, se conoce las observaciones del Dr. Santiago Guarderas, quien mediante oficio N° GADDMQ-DC-SMGI-2021-0088, de fecha 22 de febrero de 2021, expone la siguiente particularidad:

“Santo Domingo de Conocoto Sector Flores:

(...)

2. *Para los lotes 14, 15, 12 y 13, afectados por taludes es necesario contar con el respectivo informe técnico que defina el grado de su inclinación, conforme el Art. IV. 116 del Código Municipal; y, dependiendo de esto, proceder a la regularización de aquellos, siempre que no superen los 45°, en virtud de lo dispuesto por el Art. IV. 7.40 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.”*

Antecedentes:

En base al análisis del informe técnico de accidentes geográficos suscrito por la Dirección Metropolitana de Catastros, se reestructuro el plano que contiene la propuesta del proyecto de regularización del AHHyC: Santo Domingo de Conocoto sector Flores, reformulando las superficies de los lotes N° 12, 13, 14 y 15, tomando como límite la cuneta de coronación ubicada al oeste del borde superior de talud certificado e identificado en el plano respectivo.

Con estos antecedentes se emite el alcance al Informe N° 07-UERB-OC-SOLT-2018, de fecha 30 de octubre de 2018, para el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado **SANTO DOMINGO DE CONOCOTO SECTOR FLORES**, ubicado en el predio **No. 0339246** de la Parroquia Conocoto, se actualiza el plano con la reestructuración del fraccionamiento, cuadro de áreas y linderos de lotes, el cuadro general de áreas, el cuadro de linderos del área municipal y cuadro de lotes por excepción a ser incorporados en el proyecto de ordenanza correspondiente, conforme se detalla a continuación:

REGULACIÓN SEGÚN IRM.			
Predios:	339246		
Claves Catastrales:	21305 01 001		
Zonificación actual:	D4(D303-80) / A31(PQ)		
Lote mínimo:	300m2		
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre Línea de Fábrica		
Clasificación del Suelo	(SU) Suelo Urbano		
Uso de suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2/ (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural		
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:	
	NO	Lote mínimo:	
		Formas de Ocupación:	
		Uso principal del suelo:	

Cambio clasificación de suelo		NO		Clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano					
Número de lotes		15							
Consolidación:	93.33%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A	
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	70%	Alcantarillado	70%	Energía eléctrica	70%	
Anchos de vías y Pasajes		CALLE JAVIER DE GORIBAR (PÚBLICA)		8.00m	PASAJE Oe7F variable 3.92m / 5.65m				
		PASAJE N11C (PÚBLICO)		6.00m					
Área Útil de Lotes			6.755,26		m2	59,58%			
Área de Pasaje			198,63		m2	1,75%			
Área Afectación Vial (Lotes)			17,46		m2	0,15%			
Área Afectación Vial (Macro lote)			1.453,43		m2	12,82%			
Área Protección de Quebrada (Lotes)			1.138,55		m2	10,04%			
Área Protección de Quebrada (Macro lote)			201,92		m2	1,78%			
Área Protección de Quebrada (Lotes)			795,92		m2	7,02%			
Área Municipal			777,68		m2	6,86%			
Área bruta del terreno (Área Total)			11.338,85			100,00%			

CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS									
N° LOTE	Área Bruta (m2)	Área Afectación Vial (m2)	Área Protección Borde de Quebrada (m2)	Área Protección de Talud (m2)	Área Útil (m2)	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
1	488,44		96,64		391,80	12,97 m con Calle Javier de Goribar	12,53 m con Propiedad Particular	40,64 m con Lote N°2	Ld=36,32 m con Propiedad Particular
2	505,46		97,29		408,17	12,20 m con Calle Javier de Goribar	11,88 m con Propiedad Particular	17,67 m con Lote N°4 y 26,90 m con Lote N°3	40,64 m con Lote N°1
3	417,88		94,22		323,66	Ld=12,37 m con Pasaje Oe7F	11,89 m con Lote N°4	26,08 m con Pasaje Oe7F	26,90 m con Lote N°2
4	419,29				419,29	11,89 m con Lote N°3 y 10,14 m con Pasaje Oe7F	2,75 m con Propiedad Particular y 19,31 m con Pasaje N11C	21,20 m con Lote N°5	17,67 m con Lote N°2
5	427,00				427,00	16,00 m con Lote N°6	15,92 m con Pasaje N11C	23,47 m con Lote N°8 y 3,90 m con Lote N°9	21,20 m con Lote N°4 y 5,65 m con Pasaje Oe7F

6	562,48	4,26	40,18		518,04	8,14 m con Calle Javier de Goribar	16,00 m con Lote N°5 y 5,14 m con Pasaje Oe7F	19,30 m con Lote N°9 y 20,79 m con Lote N°11	6,60 m y 11,65 m con Lote N°7 y 24,27 m con Pasaje Oe7F
7	99,20	13,20	59,85		26,15	13,79 m con Calle Javier de Goribar	6,60 m con Lote N°6 y 5,95 m con Pasaje Oe7F	11,65 m con Lote N°6	4,59 m con Pasaje Oe7F
8	897,46				897,46	38,61 m con Lote N°9	37,73 m con Pasaje N11C	24,10 m con Calle Javier de Goribar	23,47 m con Lote N°5
9	921,39				921,39	17,49 m con Lote N°11 y 21,99 m con Lote N°10	38,61 m con Lote N°8	24,31 m con Calle Javier de Goribar	3,90 m con Lote N°5 y 19,30 m con Lote N°6
10	301,53				301,53	21,62 m con Lote N°11	21,99 m con Lote N°9	13,78 m con Calle Javier de Goribar	13,94 m con Lote N°11
11	650,84		227,83		423,01	Ld=48,87 m con Calle Javier de Goribar	17,49 m con Lote N°9	13,94 m y 21,62 m con Lote N°10	20,79 m con Lote N°6
12	950,49			288,65	661,84	40,41m con Lote N°13	40,93 m con Propiedad Particular	16,02 m con Área Municipal	23,95 m con Calle Javier de Goribar
13	472,94			172,48	300,46	26,26 m, 2,00 m y 12,89 m con Lote N°14	40,41 m con Lote N°12	15,18 m con Área Municipal	10,10 m con Calle Javier de Goribar
14	472,54			113,37	359,17	39,54 m con Lote N°15	26,26 m, 2,00 m y 12,89 m con Lote N°13	8,12 m con Área Municipal	15,32 m con Calle Javier de Goribar
15	1120,25		522,54	221,42	376,29	Ld= 49,95 m con Borde Superior de Quebrada	39,54 m con Lote N°14	35,45 m con Área Municipal	Ld=36,31 m con Calle Javier de Goribar
TOTAL	8707,19	17,46	1138,55	795,92	6755,26				

CUADRO LINDEROS ÁREAS MUNICIPALES					
Área Municipal		LINDERO	En parte	Total	777,68m ²
	Norte:	Borde Superior de Quebrada	-	10,51m	
	Sur:	Propiedad particular	-	9,57m	
	Este:	Autopista general Rumiñahui	-	Ld= 86,35m	
	Oeste:	Lote 12 Lote 13 Lote 14 Lote 15	23.37m 15.18m 8.12m 33.45m	Ld= 80.12m	

Se determinan el siguiente lote con un área inferior a la establecida en la zonificación: D4 (D303-80), con uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2/ (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural, con clasificación de suelo: (SU) Suelo Urbano, con lote mínimo 300m², conforme se detalla en el cuadro:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
	7	99.20

Para los fines pertinentes

Atentamente

Arq. Christian Naranjo

DELEGADO DE LA DIRECCIÓN- UERB OC

Elaborado por:	Arq. Pablo Alcocer	Fecha: 06/08/2021	
Revisado y aprobado por:	Arq. Christian Naranjo	Fecha: 06/08/2021	