

Quito, 16 de noviembre de 2020

**INFORME TÉCNICO**  
**ALCANCE AL INFORME No. 011-UERB-OC-SOLT-2016**

En atención a la observación de la Comisión de Ordenamiento Territorial de la sesión No. 032 Ordinaria de fecha 02 de octubre de 2020, en la que se autorizó el cambio de numeración de los lotes y se excluya el área correspondiente a la quebrada rellena que atraviesa varios predios del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Miranda Mirador Sur, me permito informar lo siguiente:

Según el Artículo IV.7.47, literal a, de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, **“Organización y funcionamiento.** - Para efectos de este Título, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización estará conformada por un Director de la Unidad y un equipo técnico, con perfil organizativo, jurídico y administrativo, nombrado por el Alcalde o su delegado. Actuará en el ejercicio de sus competencias y se organizará administrativamente de manera desconcentrada, con las siguientes responsabilidades:

**Técnica:** elaborar los informes requeridos para el análisis y discusión de los procesos de regularización;”

Según el Artículo IV.7.47, literal a, de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, **“Elaboración de informes para la regularización.** - A fin de racionalizar la sistematización de la información requerida por el proceso, facilitar su realización y evitar duplicaciones innecesarias u omisiones, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización elaborará los siguientes informes: (...)

*“4. Técnico: considerará la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo consideraciones ambientales, de riesgos, zonificación, factibilidad, accesibilidad, levantamientos plani-altimétricos, y los que fueren necesarios.”*

En alcance al Informe Nº 011-UERB-OC-SOLT-2016, de fecha 24 de noviembre de 2016, para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado **COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO MIRANDA MIRADOR SUR**, ubicado en los predios No. **5198754, 5328294, 5327553, 5205038, 5328335, 5328330 y 5788533**, de la Parroquia Amaguaña, se actualiza:

- Cuadro de áreas y linderos de lotes;
- Cuadro general de áreas;
- Cuadro de linderos de áreas verdes y equipamientos comunales; y
- Cuadro de linderos de áreas municipales.

A ser incorporados en el proyecto de ordenanza correspondiente, conforme se detalla a continuación:

| CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS DE LOTES |                              |  |  |                                      |                             |  |          |     |      |       |
|-------------------------------------|------------------------------|--|--|--------------------------------------|-----------------------------|--|----------|-----|------|-------|
| Lote                                | Área Bruta (m <sup>2</sup> ) | Área Faja Protección de Quebrada y/o Talud (m <sup>2</sup> ) | Área Bajo Borde Superior de Quebrada (m <sup>2</sup> ) | Subtotal Área Útil (m <sup>2</sup> ) | Área Útil (m <sup>2</sup> ) | Área Quebrada Rellena colindante a lotes (m <sup>2</sup> ) | LINDEROS |     |      |       |
|                                     |                              |  |  |                                      |                             |  | Norte    | Sur | Este | Oeste |
|                                     |                              |  |  |                                      |                             |  |          |     |      |       |

|    |         |        |       |        |          |        |  |  |   |                                      |
|----|---------|--------|-------|--------|----------|--------|--|--|---|--------------------------------------|
| 1  | 2224,45 | 152,86 |       |        | 2.071,59 |        | 48,50m con lote N° 2 y 1,48m. Con Lote N° 4                    | 28,26m con Calle "F" N26D                  | 70,08m con Calle "G" Oe5B                                 | 53,70m con Lote N° 3                 |
| 2  | 2120,03 | 656,03 |       |        | 1.464,00 |        | Ld= 77,66m con Calle Río Chanchan                              | 48,50m con Lote N° 1                       | 58,74m con Calle "G" Oe5B                                 | 29,91m con Lote N° 4                 |
| 3  | 2252,41 | 76,15  |       |        | 2.176,26 |        | 55,35m con Lote N° 4   | 41,69m con Calle "F" N26D                  | 53,70m con Lote N° 1                                      | 40,99m con Calle "E" Oe5D            |
| 4  | 2121,33 | 729,61 |       |        | 1.391,72 |        | Ld= 64,02m con Calle Río Chanchan                              | 55,35m con Lote N° 3 y 1,48m con Lote N° 1 | 29,91m con Lote N° 2                                      | 44,24m con Calle "E" Oe5D            |
| 5  | 5602,25 | 56,34  |       |        | 5.545,91 |        | Ld=60,07m con Calle Río Chanchan                               | Ld=64,25m con Calle "F" N26D               | 87,46m con Calle "E" Oe5D                                 | Ld=107,72 m con Propiedad Particular |
| 6  | 1878,59 | 235,99 |       |        | 1.642,60 |        | Ld=21,80m con Calle "F" N26D                                   | Ld=14,95m con Quebrada Abierta             | 110,48m con Lote N° 7                                     | 114,31m con Propiedad Particular     |
| 7  | 1843,24 | 241,02 |       |        | 1.602,22 |        | 21,40m con Calle "F" N26D                                      | Ld=12,11m con Quebrada Abierta             | 113,38m con Lote N°8                                      | 110,48m con Lote N° 6                |
| 8  | 2590,18 | 638,99 |       |        | 1.951,19 |        | Ld=19,22m con Calle "F" N26D                                   | Ld=41,05m con Quebrada Abierta             | 90,02m con Lote N° 9                                      | 113,38m con Lote N° 7                |
| 9  | 1991,77 | 385,50 |       |        | 1.606,27 | 31,95  | Ld=29,23m con Quebrada Rellena                                 | Ld= 19,33m con Quebrada Abierta            | 41,07m y 36,45m con Lote N° 10; 4,27 con Quebrada Rellena | 90,02m con Lote N° 8                 |
| 10 | 2162,59 | 849,63 | 17,03 | 887,19 | 1.295,93 | 7,75   | 24,63m con Calle "F" N26D ; 5,48m y 1,41m con Quebrada Rellena | Ld=26,97m con Quebrada Rellena             | 46,65m con Lote N°11                                      | 41,07m con Lote N° 9                 |
|    |         |        |       | 408,74 |          | 200,00 | Ld=28,73m con Quebrada Rellena                                 | Ld=28,34m con Quebrada Abierta             | 31,78m con Lote N°11                                      | 36,45m con Lote N° 9                 |
| 11 | 1777,98 | 705,39 | 38,59 | 840,57 | 1.034,00 | 250,58 | 26,76m con Calle "F" N26D                                      | Ld= 24,00m con Quebrada Rellena            | 50,98m con Lote N° 12                                     | Ld= 46,65m con Lote N° 10            |
|    |         |        |       | 193,43 |          |        | Ld=22,77m con Quebrada Rellena                                 | Ld= 18,99m con Quebrada Rellena            | 25,70m con Lote N° 12                                     | 31,78m con Lote N° 10                |

|    |         |          |       |              |          |        |   |   |   |   |
|----|---------|----------|-------|--------------|----------|--------|---|---|---|---|
| 12 | 2355,64 | 1.010,09 | 70,58 | 1.10<br>4,14 | 1.274,97 | 291,81 | Ld=28,19m<br>con Calle "F"<br>N26D  | Ld=32,23m<br>con<br>Quebrada<br>Rellena   | 51,04m<br>con Lote<br>N° 13                 | 50,98m<br>con Lote<br>N°11                      |
|    |         |          |       | 170,<br>83   |          |        | Ld=33,05m<br>con<br>Quebrada<br>Rellena   | Ld=35,63m<br>con<br>Quebrada<br>Abierta   | 18,50m<br>con Lote<br>N° 13                 | 25,70m<br>con Lote<br>N°11                      |
| 13 | 3477,05 | 1.973,85 | 37,39 |              | 1.465,81 | 122,76 | Ld= 23,71m<br>con Calle "F"<br>N26D y Ld=<br>53,79m<br>Quebrada<br>Abierta              | Ld=12,71m<br>con<br>Quebrada<br>Rellena   | Ld=<br>91,36m<br>con<br>Quebrada<br>Abierta | 51,04m<br>con Lote<br>N°12                      |
|    |         |          |       |              |          |        | Ld= 10,93m<br>con<br>Quebrada<br>Rellena y y<br>Ld=13,26m<br>con<br>Quebrada<br>Abierta | Ld=24,59m<br>con<br>Quebrada<br>Abierta   | Ld=<br>24,65m<br>con<br>Quebrada<br>Abierta | 18,50m<br>con Lote<br>N°12                      |
| 14 | 2303,62 | 265,92   |       |              | 2.037,70 |        | Ld=52,90m<br>con Calle<br>Río<br>Chanchan   | Ld=26,48m<br>con<br>Quebrada<br>Abierta   | Ld=<br>90,09m<br>con Calle<br>"D" Oe6       | 77,39m<br>con Lote<br>N° 15                     |
| 15 | 2242,87 | 318,12   |       |              | 1.924,75 |        | 30,57m con<br>Calle Río<br>Chanchan   | Ld= 32,43m<br>con<br>Quebrada<br>Abierta  | 77,39m<br>con Lote<br>N° 14                 | 71,74m<br>con Lote<br>N° 16                     |
| 16 | 1999,74 | 295,06   |       |              | 1.704,68 |        | Ld=28,95m<br>con Calle Río<br>Chanchan  | Ld= 29,45m<br>con<br>Quebrada<br>Abierta  | 71,74m<br>con Lote<br>N° 15                 | 69,07m<br>con Lote<br>N° 17                     |
| 17 | 1939,29 | 290,66   |       |              | 1.648,63 |        | 28,50m con<br>Calle Río<br>Chanchan   | Ld= 28,92m<br>con<br>Quebrada<br>Abierta  | 69,07m<br>con Lote<br>N° 16                 | 68,58m<br>con Lote<br>N°18                      |
| 18 | 1976,34 | 359,92   |       |              | 1.616,42 |        | 26,85m<br>conCalle Río<br>Chanchan  | Ld= 36,71m<br>con<br>Quebrada<br>Abierta  | 68,58m<br>con Lote<br>N° 17                 | 63,81m<br>con calle<br>Río<br>Pilatón           |
| 19 | 5417,6  | 188,52   |       |              | 5.229,08 |        | 133,44m con<br>Lote N° 20   | 52,95m con<br>Escalinata<br>"2" N26A,<br>Ld=26,82m<br>con Área<br>Comunal y<br>Ld=78,18m.<br>Con<br>Propiedad<br>Particular | 53,13m<br>con Calle<br>"A" Oe6F             | Ld =7,69m<br>con<br>Propiedad<br>Particular     |
| 20 | 5648,8  | 453,81   |       |              | 5.194,99 |        | 143,55m con<br>Lote N° 21   | 133,44m<br>con Lote N°<br>19  | 41,99m<br>con Calle<br>"A" Oe6F             | Ld=<br>45,54m<br>con<br>Propiedad<br>Particular |

|                        |                  |                  |               |  |                  |               |   |   |  |                                     |
|------------------------|------------------|------------------|---------------|--|------------------|---------------|---|---|--|-------------------------------------|
| 21                     | 5499,57          | 610,03           |               |  | 4.889,54         |               | 68,73m con Área Verde y Equipamiento Comunal 1; 32,74m con Área Municipal 1 (Faja Protección de Talud) y 13,77m con Área Municipal 2 (Faja Protección de Talud) | 143,55m con Lote N° 20  | 37,16m con Calle "A" Oe6F                      | Ld= 52,18m con Propiedad Particular |
| 22                     | 1639,67          | 678,41           |               |  | 961,26           |               | 72,53 m con Lote N° 23  | 35,98m con Área Verde y Equipamiento Comunal 1; 15,60m con Área Municipal 1 (Faja Protección de Talud) y 13,88m con Área Municipal 2 (Faja Protección de Talud) | 29,45m con Calle "A" Oe6F                      | 26,09m con Propiedad Particular     |
| 23                     | 1869,96          | 653,95           |               |  | 1.216,01         |               | 82,86m con Lote N° 24   | 72,53m con Lote N° 22   | 24,00m con Calle "A" Oe6F                      | Ld= 30,39m con Propiedad Particular |
| 24                     | 1793,76          | 513,56           |               |  | 1.280,20         |               | 85,66m con Lote N° 25   | 82,86m con Lote N° 23   | 22,40m con Calle "A" Oe6F                      | 23,30m con Propiedad Particular     |
| 25                     | 1792,92          | 225,23           |               |  | 1.567,69         |               | 83,62m con Lote N° 26   | 85,66m con Lote N° 24   | 21,40m con Calle "A" Oe6F                      | 22,53m con Propiedad Particular     |
| 26                     | 1778,21          | 221,23           |               |  | 1.556,98         |               | Ld= 85,91m con Propiedad Particular   | 83,62m con Lote N° 25   | Ld= 28,95m con Calle "A" Oe6F                  | 21,81m con Propiedad Particular     |
| 27                     | 5779,56          |                  |               |  | 5.779,56         |               | 39,41m con Lote N° 28 y 37,46m con Área Verde y Equipamiento Comunal 2  | 62,21m con Escalinata "1" N27   | Ld= 83,78m con calle. Río Pilatón              | 88,97m con Calle A                  |
| 28                     | 1440,63          |                  |               |  | 1.440,63         |               | Ld= 54,14m con Propiedad Particular   | 39,41m con Lote N° 27   | 36,59m con Área Verde y Equipamiento Comunal 2 | Ld= 35,05m con Calle "A" Oe6F       |
| <b>TO<br/>TA<br/>L</b> | <b>75.520,05</b> | <b>12.785,87</b> | <b>163,59</b> |  | <b>62.570,59</b> | <b>904,85</b> |   |   |  |                                     |

| RESUMEN GENERAL DE ÁREAS   |                  |               |
|--|------------------|---------------|
| DESCRIPCIÓN  | ÁREA (m2)        | %             |
| Área Útil de Lotes   | 62.570,59        | 71,75         |
| Área de Vías y Escalinatas   | 529,55           | 0,61          |
| Área Afectación Vial   | 1.351,01         | 1,55          |
| Área Verde y Equipamiento Comunal 1  | 3.455,36         | 3,96          |
| Área Verde y Equipamiento Comunal 2  | 2.005,11         | 2,30          |
| Área Verde y Equipamiento Comunal 3  | 846,67           | 0,97          |
| Área Comunal   | 432,06           | 0,50          |
| Área Municipal 1 (Faja Protección de Talud)  | 1.413,52         | 1,62          |
| Área Municipal 2 (Faja Protección de Talud)  | 745,07           | 0,85          |
| Área Faja Protección de Quebrada y/o Talud (Lotes)                                       | 12.785,87        | 14,66         |
| Área Bajo el Borde Superior de Quebrada (Lotes)  | 163,59           | 0,19          |
| Área Relleno de Quebradas  | 904,85           | 1,04          |
| <b>Área bruta del terreno (Área Total)</b>   | <b>87.203,25</b> | <b>100,00</b> |
|  |                  |               |
| <b>PORCENTAJE DE ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNAL EN RELACIÓN AL ÁREA ÚTIL DE LOTES</b> | <b>6.739,20</b>  | <b>10,77%</b> |

| CUADRO LINDEROS ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNALES |               |  |                    |              |                   |
|--|---------------|--|--------------------|--------------|-------------------|
| Área Verde y Equipamiento Comunal 1                    |               | <b>LINDERO</b>                               | <b>En parte</b>    | <b>Total</b> | <b>SUPERFICIE</b> |
|  | <b>Norte:</b> | Lote N° 22                                   | -                  | 35.98m       |                   |
|  | <b>Sur:</b>   | Lote N° 21                                   | -                  | 68.73m       |                   |
|  | <b>Este:</b>  | Área Municipal 1                             | -                  | Ld= 76.33m   |                   |
|  | <b>Oeste:</b> | Área Municipal 2                             | -                  | Ld= 72.90m   |                   |
| Área Verde y Equipamiento Comunal 2                    |               | <b>LINDERO</b>                               | <b>En parte</b>    | <b>Total</b> | <b>SUPERFICIE</b> |
|  | <b>Norte:</b> | Propiedad Particular<br>Propiedad Particular | 19.98m<br>29.63m   | Ld=49.61m    |                   |
|  | <b>Sur:</b>   | Lote N° 27                                   | -                  | 37.46m       |                   |
|  | <b>Este:</b>  | Calle Río Pilatón                            | -                  | 54.00m       |                   |
|  | <b>Oeste:</b> | Lote N° 28                                   | -                  | 36.59m       |                   |
| Área Verde y Equipamiento Comunal 3                    |               | <b>LINDERO</b>                               | <b>En parte</b>    | <b>Total</b> | <b>SUPERFICIE</b> |
|  | <b>Norte:</b> | Escalinata "1" N27                           | -                  | 60.82 m      |                   |
|  | <b>Sur:</b>   | Propiedad Particular                         | -                  | Ld= 57.22 m  |                   |
|  | <b>Este:</b>  | Calle Río Pilatón                            | -                  | 14.11m       |                   |
|  | <b>Oeste:</b> | Calle "A" Oe6F                               | -                  | 17.30 m      |                   |
| Área Comunal   |               | <b>LINDERO</b>                               | <b>En parte</b>    | <b>Total</b> | <b>SUPERFICIE</b> |
|  | <b>Norte:</b> | Lote N° 19                                   | -                  | Ld=26.82 m   |                   |
|  | <b>Sur:</b>   | Propiedad Particular                         | -                  | 12.59 m      |                   |
|  | <b>Este:</b>  | Escalinata "2" N26A<br>Propiedad Particular  | 6.04m<br>Ld= 23.59 | Ld= 29.63 m  |                   |
|  | <b>Oeste:</b> | Propiedad Particular                         | -                  | 22.58 m      |                   |

| CUADRO LINDEROS ÁREAS MUNICIPALES (FAJA PROTECCIÓN DE TALUD) |         |                                     |          |             |                        |
|--|---------|-------------------------------------|----------|-------------|------------------------|
| Área Municipal 1 (FAJA PROTECCIÓN DE TALUD)                  | LINDERO |                                     | En parte | Total       | 1.413,52m <sup>2</sup> |
|  | Norte:  | Lote N° 22                          | -        | 15.60 m     |                        |
|  | Sur:    | Lote N° 21                          | -        | 32.74 m     |                        |
|  | Este:   | Calle "A" Oe6F                      | -        | 78.14 m     |                        |
|  | Oeste:  | Área Verde y Equipamiento Comunal 1 | -        | Ld= 76.33 m |                        |
| Área Municipal 2 (FAJA PROTECCIÓN DE TALUD)                  | LINDERO |                                     | En parte | Total       | 745,07m <sup>2</sup>   |
|  | Norte:  | Lote N° 22                          | -        | 13.88m      |                        |
|  | Sur:    | Lote N° 21                          | -        | 13.77m      |                        |
|  | Este:   | Área Verde y Equipamiento Comunal 1 | -        | Ld= 72.90m  |                        |
|  | Oeste:  | Propiedad Particular                |          | Ld= 76.11m  |                        |

Para los fines pertinentes

Atentamente

Arq. Christian Naranjo

**DELEGADO DE LA DIRECCIÓN UERB -OFICINA CENTRAL- / RESPONSABLE TÉCNICO UERB-OC**

Administración Zona Los Chillos/Administración Zona Tumbaco/Administración Zona Manuela Sáenz

|                          |                        |                      |  |
|--------------------------|------------------------|----------------------|--|
| Elaborado por:           | Arq. Pablo Alcocer     | Fecha:<br>16/11/2020 |  |
| Revisado y aprobado por: | Arq. Christian Naranjo | Fecha:<br>16/11/2020 |  |