

Quito, 21 de mayo de 2021

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

La Comisión de Ordenamiento Territorial del Concejo Metropolitano de Quito en sesión ordinaria N°044, conoce el Proyecto de Regularización Integral del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado **COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO MIRANDA MIRADOR SUR**, en la misma, se solicita que previo al tratamiento del expediente en segundo debate en el pleno del Concejo Metropolitano se realice la actualización del informe de trazado y replanteo vial emitido por la Administración Zonal Valle de los Chillos.

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:**

- a. **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 referencia al oficio N°GADDMQ-AZVCH-2021-1049-O, de fecha 23 de abril de 2021, suscrito por el Arquitecto Darío Alejandro Muñoz Muñoz, Administrador Zonal Valle de los Chillos(E) y en base a los predios e informes técnicos de trazado y replanteo vial emitidos por la Administración Zonal correspondiente, se actualiza el plano del proyecto de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Miranda Mirador Sur:

- Predio 1.- N° 5198754, informe Técnico N° AZVCH-UTV-0226-2021. (SIN AFECTACIÓN)**
Predio 2.- N° 5205038, informe Técnico N° AZVCH-UTV-0227-2021. (SIN AFECTACIÓN)
Predio 3.- N° 5327553, informe Técnico N° AZVCH-UTV-0228-2021. (SIN AFECTACIÓN)
Predio 4.- N° 5328294, informe Técnico N° AZVCH-UTV-0229-2021. (AFECT. PROM. 1.00 m.)
Predio 5.- N° 5328330, informe Técnico N° AZVCH-UTV-0230-2021. (SIN AFECTACIÓN)
Predio 6.- N° 5328335, informe Técnico N° AZVCH-UTV-0225-2021. (AFECT. PROM. 1.00 m.)
Predio 7.- N° 5788533, informe Técnico N° AZVCH-UTV-0233-2021. (SIN AFECTACIÓN)

Con estos antecedentes se emite el alcance al Informe N° 011-UERB-OC-SOLT-2016, de fecha 24 de noviembre de 2016, para el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado **COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO MIRANDA MIRADOR SUR**, ubicado en los predios Nro.

5198754, 5328294, 5327553, 5205038, 5328335, 5328330 y 5788533, de la Parroquia Amaguaña, se actualiza el cuadro de áreas y linderos de lotes, el cuadro general de áreas, el cuadro de linderos de áreas verdes y equipamientos comunales, cuadro de linderos de áreas municipales, y cuadro de lotes por excepción a ser incorporados en el proyecto de ordenanza correspondiente, conforme se detalla a continuación:

| REGULACIÓN SEGÚN IRM. | | | | | | | | |
|---|---|--------------------------------------|-----------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----|
| Predios: | 5198754 | 5328294 | 5327553 | 5205038 | 5328335 | 5328330 | 5788533 | |
| Claves Catastrales: | 23102 01 004 | 23102 01 002 | 23102 01 001 | 23102 03 007 | 23102 03 001 | 23102 03 004 | 23102 03 009 | |
| Zonificación actual: | A3(A250 2-10) | A3(A250 2-10) | A3(A250 2-10) | A3(A250 2-10) | A3(A250 2-10) | A3(A250 2-10) | A3(A250 2-10) | |
| Lote mínimo: | 2500m2 | 2500m2 | 2500m2 | 2500m2 | 2500m2 | 2500m2 | 2500m2 | |
| Forma de Ocupación del suelo | (A) Aislada | (A) Aislada | (A) Aislada | (A) Aislada | (A) Aislada | (A) Aislada | (A) Aislada | |
| Clasificación del Suelo | (SU) Suelo Urbano | (SU) Suelo Urbano | (SU) Suelo Urbano | (SU) Suelo Urbano | (SU) Suelo Urbano | (SU) Suelo Urbano | (SU) Suelo Urbano | |
| Uso de suelo: | (ARU) Agrícola Residencial Urbano | (ARU) Agrícola Residencial Urbano | (ARU) Agrícola Residencial Urbano | (ARU) Agrícola Residencial Urbano | (ARU) Agrícola Residencial Urbano | (ARU) Agrícola Residencial Urbano | (ARU) Agrícola Residencial Urbano | |
| 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 | 28 | | | | | | | |
| Consolidación: | 42.86% | Obras Civiles Ejecutadas (Vías) | Calzadas | 0% | Aceras | 0% | Bordillos | 0% |
| | | Obras de Infraestructura Existentes: | Agua Potable | 30% | Alcantarillado | 30% | Energía eléctrica | 30% |
| Anchos de vías y Pasajes | Calle "A" Oe6F Calle "D" Oe6 Calle "E" Oe5D Calle "F" N26D | | | Calle "G" Oe5B Escalinata "1" N27 Escalinata "2" N26A | | | | |
| Área Útil de Lotes | | | | | 62.454,33 | m2 | 71,62% | |
| Área de Vías y Escalinatas | | | | | 529,55 | m2 | 0,61% | |
| Área Afectación Vial (Lotes) | | | | | 116,26 | m2 | 0,13% | |
| Área Afectación Vial (Macro lotes) | | | | | 1.419,10 | m2 | 1,63% | |
| Área Verde y Equipamiento Comunal 1 | | | | | 3.455,36 | m2 | 3,96% | |
| Área Verde y Equipamiento Comunal 2 | | | | | 1.951,11 | m2 | 2,24% | |
| Área Verde y Equipamiento Comunal 3 | | | | | 832,58 | m2 | 0,96% | |
| Área Comunal | | | | | 432,06 | m2 | 0,49% | |
| Área Municipal 1 (Franja Protección de talud) | | | | | 1.413,52 | m2 | 1,62% | |
| Área Municipal 2 (Franja Protección de talud) | | | | | 745,07 | m2 | 0,85% | |
| Área Faja Protección de Quebrada y/o Talud (Lotes) | | | | | 12.785,87 | m2 | 14,66% | |

| | | | |
|---|------------------|----|----------------|
| Área Bajo el Borde Superior de Quebrada (Lotes) | 163,59 | m2 | 0,19% |
| Área Quebradas Rellenas (Macro lote) | 904,85 | m2 | 1,04% |
| Área bruta del terreno (Área Total) | 87.203,25 | | 100,00% |

| | | |
|---|----------|--------|
| PORCENTAJE DE ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNAL EN RELACIÓN AL ÁREA ÚTIL DE LOTES | 6.671,11 | 10,68% |
|---|----------|--------|

| CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-----------------|---------------------------------|---|---|------------------------|----------------|---|--|--|---|--------------------------------------|
| N° | Área Bruta (m2) | Área Afectación Vial Lotes (m2) | Área Faja Protección de Quebrada y/o Talud (m2) | Área Bajo Borde Superior de Quebrada (m2) | Parcial Área Útil (m2) | Área Útil (m2) | Área Quebrada Rellena colindante a lotes (m2) | 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 |

Unidad Especial Regula
TU BARRIO
grande atravesar

| | | | | | | | | | | |
|----|---------|----------|--------|----------|----------|--------|--|--|---------------------------------|-------------------------------------|
| 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 | 1.104,14 | 1.274,97 | 291,81 | Ld=28,19m con Calle "F" N26D | Ld=32,23m con Quebrada Rellena | 51,04m con Lote N° 13 | 50,98m con Lote N°11 |
| | | | | 170,83 | | | Ld=33,05m con Quebrada Rellena | Ld=35,63m con Quebrada Abierta | 18,50m con Lote N° 13 | 25,70m con Lote N°11 |
| 13 | 3477,05 | 1.973,85 | 37,39 | | 1.465,81 | 122,76 | Ld= 23,71m con Calle "F" N26D y Ld= 53,79m Quebrada Abierta | Ld=12,71m con Quebrada Rellena | Ld= 91,36m con Quebrada Abierta | 51,04m con Lote N°12 |
| | | | | | | | Ld= 10,93m con Quebrada Rellena y y Ld=13,26m con Quebrada Abierta | Ld=24,59m con Quebrada Abierta | Ld= 24,65m con Quebrada Abierta | 18,50m con Lote N°12 |
| 14 | 2303,62 | 265,92 | | | 2.037,70 | | Ld=52,90m con Calle Río Chanchan | Ld=26,48m con Quebrada Abierta | Ld= 90,09m con Calle "D" Oe6 | 77,39m con Lote N° 15 |
| 15 | 2242,87 | 318,12 | | | 1.924,75 | | 30,57m con Calle Río Chanchan | Ld= 32,43m con Quebrada Abierta | 77,39m con Lote N° 14 | 71,74m con Lote N° 16 |
| 16 | 1999,74 | 295,06 | | | 1.704,68 | | Ld=28,95m con Calle Río Chanchan | Ld= 29,45m con Quebrada Abierta | 71,74m con Lote N° 15 | 69,07m con Lote N° 17 |
| 17 | 1939,29 | 290,66 | | | 1.648,63 | | 28,50m con Calle Río Chanchan | Ld= 28,92m con Quebrada Abierta | 69,07m con Lote N° 16 | 68,58m con Lote N°18 |
| 18 | 1976,34 | 32,95 | 359,92 | | 1.583,47 | | 26,85m con Calle Río Chanchan | Ld= 36,71m con Quebrada Abierta | 68,58m con Lote N° 17 | 63,81m con calle Río Pilatón |
| 19 | 5417,6 | 188,52 | | | 5.229,08 | | 133,44m con Lote N° 20 | 52,95m con Escalinata "2" N26A, Ld=26,82m con Área Comunal y Ld=78,18m. Con Propiedad Particular | 53,13m con Calle "A" Oe6F | Ld =7,69m con Propiedad Particular |
| 20 | 5648,8 | 453,81 | | | 5.194,99 | | 143,55m con Lote N° 21 | 133,44m con Lote N° 19 | 41,99m con Calle "A" Oe6F | Ld= 45,54m con Propiedad Particular |

| | | | | | | | | | | | |
|----|---------|-------|--------|--|--|----------|--|---|---|--|-------------------------------------|
| 21 | 5499,57 | | 610,03 | | | 4.889,54 | | 68,73m con Área Verde y Equipamiento Comunal 1; 32,74m con Área Municipal 1 (Protección de Talud) y 13,77m con Área Municipal 2 (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 | | 72,53m con Lote N° 23 | 35,98m con Área Verde y Equipamiento Comunal 1; 15,60m con Área Municipal 1 (Protección de Talud) y 13,88m con Área Municipal 2 (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 | 83,31 | | | | 5.696,25 | | 39,41m con Lote N° 28 y 36,46m con Área Verde y Equipamiento Comunal 2 y 1,00m con Afectación Vial macrolotes | 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 |

| CUADRO LINDEROS ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNALES | | | | | |
|--|----------------------|--|-----------|-------------|------------------------------|
| Área Verde y Equipamiento Comunal 1 | | LINDERO | En parte | Total | SUPERFICIE |
| | Norte: | Lote N° 22 | - | 35.98m | |
| | Sur: | Lote N° 21 | - | 68.73m | |
| | Este: | Área Municipal 1 (Franja de Protección de Talud) | - | Ld= 76.33m | |
| | Oeste: | Área Municipal 2 (Franja de Protección de Talud) | - | Ld= 72.90m | |
| | | | | | 3.455,36m² |
| Área Verde y Equipamiento Comunal 2 | | LINDERO | En parte | Total | SUPERFICIE |
| | Norte: | Propiedad Particular | 19.98m | Ld=48.61m | |
| | | Propiedad Particular | 28.63m | | |
| | Sur: | Lote N° 27 | - | 37.46m | |
| | Este: | Afectación vial de la Calle Río Pilatón | - | 54.00m | |
| Oeste: | Lote N° 28 | - | 36.59m | | |
| | | | | | 1.951,11m² |
| Área Verde y Equipamiento Comunal 3 | | LINDERO | En parte | Total | SUPERFICIE |
| | Norte: | Escalinata "1" N27 | - | 59.81 m | |
| | Sur: | Propiedad Particular | - | Ld= 56.21 m | |
| | Este: | Afectación vial de la Calle Río Pilatón | - | 14.06m | |
| | Oeste: | Calle "A" Oe6F | - | 17.30 m | |
| | | | | | 832,58m² |
| Área Comunal | | LINDERO | En parte | Total | SUPERFICIE |
| | Norte: | Lote N° 19 | - | Ld=26.82 m | |
| | Sur: | Propiedad Particular | - | 12.59 m | |
| | Este: | Escalinata "2" N26A | 6.04m | Ld= 29.63 m | |
| | | Propiedad Particular | Ld= 23.59 | | |
| Oeste: | Propiedad Particular | - | 22.58 m | | |
| | | | | | 432.06m² |

| CUADRO LINDEROS ÁREAS MUNICIPALES (FAJA PROTECCIÓN DE TALUD) | | | | | |
|--|--------|-------------------------------------|----------|-------------|------------------------------|
| Área Municipal 1 (Franja Protección de Talud) | | LINDERO | En parte | Total | SUPERFICIE |
| | 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 | |
| | | | | | 1.413,52m² |
| Área Municipal 2 (Franja Protección de Talud) | | LINDERO | En parte | Total | SUPERFICIE |
| | 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 | |
| | | | | | 745,07m² |

Se determinan los siguientes lotes con un área inferior a la establecida en la zonificación: A3 (A2502-10), con uso de suelo: (ARU) Agrícola Residencial Urbano, con clasificación de suelo: (SU) Suelo Urbano, con lote mínimo 2500 m², conforme se detalla en el cuadro:

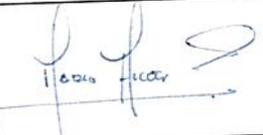
| EXCEPCIONES | LOTE | ÁREA (m ²) |
|-------------|------|------------------------|
| | | 1 |
| | 2 | 2.120,03 |
| | 3 | 2.252,41 |
| | 4 | 2.121,33 |
| | 6 | 1.878,59 |
| | 7 | 1.843,24 |
| | 9 | 1.991,77 |
| | 10 | 2.162,59 |
| | 11 | 1.777,98 |
| | 12 | 2.355,64 |
| | 14 | 2.303,62 |
| | 15 | 2.242,87 |
| | 16 | 1.999,74 |
| | 17 | 1.939,29 |
| | 18 | 1.976,34 |
| | 22 | 1.639,67 |
| | 23 | 1.869,96 |
| | 24 | 1.793,76 |
| | 25 | 1.792,92 |
| | 26 | 1.778,21 |
| | 28 | 1.440,63 |

Para los fines pertinentes

Atentamente



Arq. Christian Naranjo
DELEGADO DE LA DIRECCIÓN- UERB OC

| | | | |
|--------------------------|------------------------|----------------------|---|
| Elaborado por: | Arq. Pablo Alcocer | Fecha: 21/05/2021 |  |
| Revisado y aprobado por: | Arq. Christian Naranjo | Fecha: 21/05/2021 |  |

