

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:

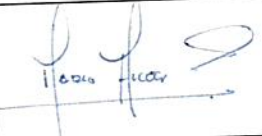
EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
		1
	2	2.120,03
	3	2.252,41
	4	2.121,33
	6	1.878,59
	7	1.843,24
	9	1.991,77
	10	2.162,59
	11	1.777,98
	12	2.355,64
	14	2.303,62
	15	2.242,87
	16	1.999,74
	17	1.939,29
	18	1.976,34
	22	1.639,67
	23	1.869,96
	24	1.793,76
	25	1.792,92
	26	1.778,21
	28	1.440,63

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	