



## 7.- INFORME SOLT

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO  
Y CONSOLIDADO DENOMINADO "MIRANDA GRANDE LAS PRADERAS"  
EXPEDIENTE Nº 143 ZCH

Quito, 24 de abril de 2023

## 1. UBICACIÓN



Gráfico 1. Ubicación geográfica del asentamiento "Miranda Grande Las Praderas"

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO MIRANDA GRANDE LAS PRADERAS.**

Parroquia: AMAGUAÑA


Barrio/Sector: MIRANDA GRANDE

Administración Municipal: LOS CHILLOS

## 2. INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

### 2.1 ANTECEDENTES

El asentamiento humano de hecho y consolidado (AHHyC) "Miranda Grande las Praderas", se origina desde la Adjudicación por transferencia, según Acuerdo 815, dictado por el Presidente de la Junta Militar de Gobierno a favor de los trabajadores de la ex Hacienda Miranda Grande, protocolizada el 18 de enero de 1964, la señora Fabiola Guarderas viuda de Pérez, propietaria de la Hacienda Miranda Grande, adjudicada a favor de Francisco Tipán, el lote de terrero número 19 (diecinueve), de una superficie de una hectárea.

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2023-001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

El asentamiento, está conformado por cuatro macro lotes, con números de predios 5550020, 5328301, 5550455 y 5328302 ubicados en la parroquia Amaguaña, no cuenta con una organización social legalmente registrada; sin embargo, de conformidad con las escrituras, la propiedad cuenta con posesiones efectivas, por lo tanto sus integrantes son copropietarios del predio, razón por la cual se han organizado de forma AD-HOC eligiendo mediante Asamblea General de copropietarios, efectuada el 5 enero del 2019, designando como su representante al Sr. Rubén Tipán para gestionar el proceso integral de regularización ante la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Oficina Central (UERB – OC).

En base a la información levantada en campo y otorgada por los propietarios y copropietarios del asentamiento, sobre la pregunta ¿desde hace cuánto tiempo vive en este lugar?, se pueden recabar, por ejemplo, respuestas que resalen a “toda la vida”, siendo más específicos: el propietario del predio número nueve (según el proyecto de fraccionamiento proporcionado a la UERB) se encuentra habitando en este lugar desde hace 80 años, así mismo se otorgan respues desde hace 67 años, 64 años, entre otras, encontrando que, la de menos tiempo habitando es de 35 años. Durante estos años los propietarios y coprietarios se han consolidado en el tiempo y según la documentación legal más antigua, que refleja la posesión del bien, el asentamiento consta con una antigüedad 59 años, fecha desde la cual han realizado posesiones efectivas y por motivos económicos algunas de ellas datan al año 2019.

Con oficio sin número del mes de enero del 2019, el Sr. José Rubén Tipán Paucar en calidad de representante del asentamiento denominado “Miranda Grande Las Praderas”, solicita a la UERB – OC que el asentamiento en mención ingrese al proceso integral de regularización.

Con la finalidad de efectuar el estudio pertinente, para el análisis socioeconómico y determinar condiciones: sociales, falta de planificación, integración urbana, y condiciones de vulnerabilidad en el AHHyC denominado “Miranda Grande Las Praderas”, se procedió a levantar información a través de la aplicación de instrumentos de investigación (encuesta, entrevista, visitas, etc.), conjuntamente con todos los propietarios y coprietarios del asentamiento.

El presente estudio se lo ha realizado para determinar la realidad socioeconómica del asentamiento al momento del inicio del proceso integral de regularización.

## 2.2 ANÁLISIS FÁCTICO Y REQUISITOS DE REGULARIZACIÓN INTEGRAL

En base al artículo. 3724 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se determinan los requisitos del AHHyC denominado Barrio “Miranda Grande Las Praderas”, de acuerdo con el análisis de los siguientes parámetros:

### 2.2.1 Ubicación

El AHHyC denominado “Miranda Grande Las Praderas”, ubicado en la provincia de Pichincha, zona rural del Distrito Metropolitano de Quito, ubicado en la parroquia Amaguaña de competencia de la Administración Zonal Los Chillos.

### 2.2.2 Tiempo de Existencia

Del análisis y el estudio efectuado por la UERB-OC, en concordancia con los documentos que forman parte integral del expediente de regularización número 143 ZCH, se evidencia que el asentamiento tiene 59 años de existencia, considerada desde que la señora Fabiola Guarderas viuda de Pérez, propietaria

de la Hacienda Miranda Grande, adjudicada a favor de Francisco Tipán, el lote de terrero número 19 (diecinueve).

### 2.2.3 Consolidación, obras de infraestructura civiles

De la inspección realizada "In Situ" y en base a la información proporcionada por los moradores del asentamiento, se determinó que el predio tiene una consolidación del 81.25% de conformidad con el levantamiento planialométrico que forma parte del expediente, el predio en proceso de regularización se encuentra con una proyección de fraccionamiento de 16 lotes, de los cuales, 13 cuentan con construcciones (viviendas), cuyas características constructivas en su mayoría se conforman de una planta (ver gráfico 2), elaboradas de bloque, ladrillo, loza, zinc y enlucido.

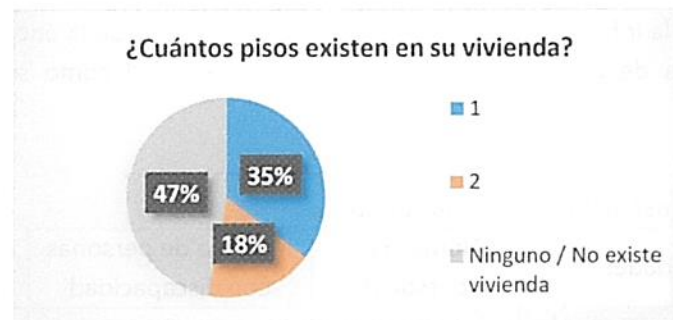


Gráfico 2. Pisos de las viviendas del AHHyC "Curiquinque II Etapa".

El acceso principal al AHHyC es la calle pública Pilotón, la cual se encuentra en tierra en su totalidad. Además el asentamiento, está ubicado a 500 metros del predio municipal número 5198663 en la calle Río Napo, además a 400 metros del predio municipal número 5554490 el cual cuenta con la iglesia denominada Miranda Grande y una cancha de fútbol de tierra. Estos espacios necesitan ser intervenidos para fortalecer la convivencia colectiva, y, para conllevar una planificación en desarrollo y bienestar del asentamiento, y a su vez, construir el buen vivir de las personas.



Gráfico 3. Estado de las vías, pasajes y espacios de recreación del AHHyC "Miranda Grande las Praderas".

En lo que respecta a las obras de infraestructura y civiles de conformidad a los resultados obtenidos del levantamiento de información, se desprenden los siguientes resultados:

- La energía eléctrica cubre el 81.25% de moradores los cuales cuentan con medidores individuales, el 18.75% no cuenta con el servicio.
- El tratamiento de aguas residuales, el 87.50% de los moradores cuenta con pozo séptico de forma individual, mientras que el 12.50% no dispone del servicio.
- El asentamiento no cuenta con el servicio de agua potable ni alcantarillado: 100%

#### 2.2.4 Población del asentamiento

Del levantamiento de la información y del análisis de los resultados de la encuesta, se determinó una población aproximada de 85 habitantes, en los rangos de edad como se detalla en la tabla a continuación:

Tabla 1.

*Rango de edades del AHHyC "Miranda Grande las Praderas".*


Rango de edades	Número de personas	Número de personas con discapacidad	Total personas en el AHHyC
Niñez (menores de 12 años)	10	0	10
Adolescentes (13 - 16 años)	7	1	8
Jóvenes ( 17-28 años)	18	2	20
Adultos (29-59 años)	25	0	25
Adultos Mayores (60 años en adelante)	10	0	10
Ninguna/No existe vivienda	3	0	12
<b>Total general</b>	<b>70</b>	<b>3</b>	<b>85</b>

#### 2.2.5 Datos del Asentamiento

Tabla 2

*Datos del AHHyC "Miranda Grande Las Praderas"*

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Los Chillos
PARROQUIA:	Amaguaña
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Ad-Hoc
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	Miranda Grande las Praderas
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	Sr. José Rubén Tipán Paucar
NÚMERO DE LOTES:	16
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	59 Años
CONSOLIDACIÓN:	81.25 %
POBLACIÓN BENEFICIADA	85 habitantes

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2023-001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

256  
descargas  
anuales  
y seis

### 2.3 ANÁLISIS DE LA DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL

En cumplimiento al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en concordancia a lo establecido en el artículo 3716, sobre la Declaratoria de Interés Social, donde se analizan los siguientes parámetros:

#### 2.3.1 Falta de planificación urbanística Metropolitana

Se ha considerado que AHHC “Miranda Grande las Praderas” conforme al análisis técnico realizado, no cuenta con un plano aprobado por autoridad competente, en tal razón, se evidencia que las viviendas del predio a intervenir, fueron construidas informalmente, al no contar con los permisos respectivos para su construcción, de igual manera, sin considerar infraestructura vial necesaria para el ingreso a los lotes, lo que ha limitado el correcto acceso a los servicios básicos.

#### 2.3.2 Inseguridad jurídica en cuanto a la propiedad individual de la tierra

Del análisis legal realizado a la documentación que forma parte integrante del expediente del asentamiento humano, se desprende que los moradores no cuentan con escrituras individuales como cuerpo cierto en cada uno de los lotes, producto del fraccionamiento de hecho, lo que produce inseguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

Sin embargo, se evidencia que los moradores de este asentamiento cuentan con posesiones efectivas, de cuatro macro lotes generales, identificados con los números de predios 5550020, 5328301, 5550455 y 5328302, justificando de esta manera la tenencia legal de la tierra.


#### 2.3.3 Viviendas con calidad estructural reducida

A partir de la inspección realizada en “In Situ”, se verificó que, las estructuras de las viviendas son de carácter informal, puesto que, no fueron construidas con una normativa que garantice una ejecución y control de la construcción dentro de las normas de arquitectura que rigen al Distrito Metropolitano de Quito.

El asentamiento, no cumple el parámetro de viviendas seguras, al no contar licencias metropolitanas urbanísticas (LMU 20 – Ordinaria) para construcciones, normativa que garantice su ejecución y control de la construcción dentro de las normas de arquitectura que rigen al Distrito Metropolitano de Quito.

Con este antecedente, se evidencia que las viviendas en el asentamiento cuentan con calidad de estructura reducida, como se refleja en el gráfico 4.



	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2023- 001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

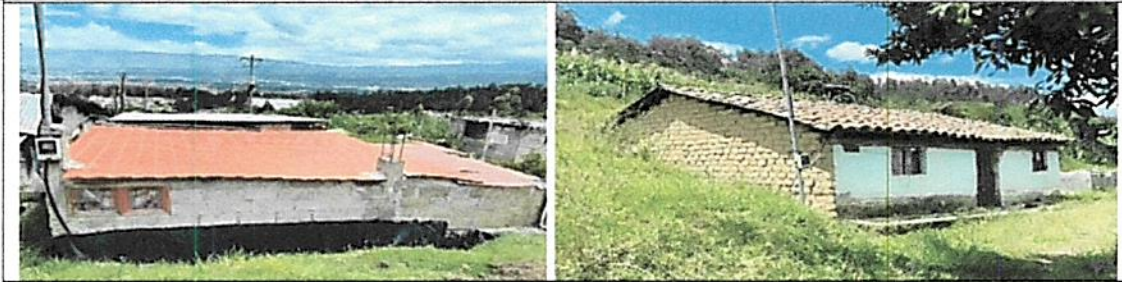


Gráfico 4. Vivienda con calidad estructural reducida del AHHyC "Miranda Grande Las Praderas".

#### 2.3.4 Falta parcial o total de servicios básicos

De los resultados obtenidos tras la aplicación de la encuesta socioeconómica y de las visitas efectuadas al asentamiento, en base a los parámetros de la percepción social, se ha determinado lo siguiente:

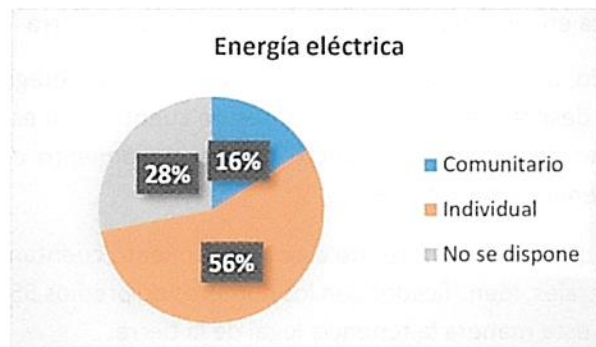


Gráfico 5 – Energía eléctrica del AHHyC denominado "Miranda Grande Las Praderas"

La energía eléctrica cubre el 81.25% de los moradores, de los cuales el 18.75% no cuentan con el servicio, como se observa en el gráfico 5.

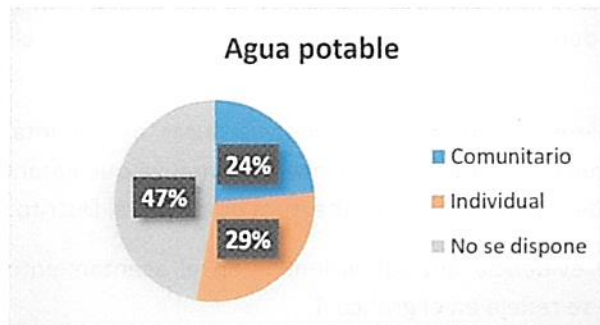


Gráfico 6 – Agua potable del AHHyC denominado "Miranda Grande Las Praderas"

El agua potable cubre el 52.94% de los moradores, de los cuales el 23.53% es de tipo comunitario, es decir, mientras que el 29.41% no cuentan con el servicio, como se observa en el gráfico 6.

Es menester aclarar, que hoy en día las Empresas de Luz Eléctrica y Agua Potable, previo a dotar de nuevas conexiones domiciliarias (medidores de servicio), solicitan como requisito indispensable la copia certificada de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y el plano aprobado, esto con la finalidad de realizar el estudio técnico que les permita determinar que el sector cuente con todas las normas técnicas requeridas para brindar un servicio óptimo y seguro.

Se debe tomar en consideración que el asentamiento cuenta con 59 años de antigüedad, es decir que, desde el año 1964 hasta la actualidad el sector está catalogado como suelo rural, con carencia de servicios básicos; y, sin una planificación urbanística Metropolitana.

Esto conllevó a que los propios moradores, ejecutaran las vías de conexión y acceso a sus lotes por autogestión y dotarlas de mantenimiento por mucho tiempo.

Así mismo debían proveer de servicios básicos a sus familiares, de manera rudimentaria y por gestión propia de los habitantes.

### 2.3.5 Acceso inadecuado al agua potable

De la información proporcionada por los moradores del asentamiento, se desprende que la mayoría de sus conexiones se realizaron cinco décadas atrás, es decir cumplieron con su vida útil y se ven en la necesidad de ser remplazados.

Adicional a ello, se enfatiza en que el acceso es nulo, debido a que existen la totalidad de los lotes no cuenta con medidores individuales, motivo por el cual se han organizado para transportar el agua desde vertientes, no contando con accesos adecuados a la misma.



Gráfico 7 – Acceso inadecuado al agua potable del AHHyC denominado "Miranda Grande las Praderas"

### 2.3.6 Superpoblación y/o hacinamiento poblacional

Del análisis estadístico obtenido con la aplicación del instrumento encuesta, de la visita "In Situ" y de la información proporcionada por los representantes y moradores, se determinó que no existe hacinamiento poblacional en cuanto existen suficientes habitaciones para las familias alojadas por unidad de vivienda. Por tal motivo, el asentamiento no cumple con lo que manifiesta la CEPAL 2017, en el cual menciona que, un indicador de hacinamiento se mide en base a la relación entre el número de personas y el número de cuartos disponibles (o potencialmente utilizables) para dormir en una vivienda. Para el Ecuador el umbral de hacinamiento es de 3 o más personas por habitación.


Sin embargo, existen diversas formas de hacinamiento "por ejemplo, cuando se emplea una o más habitaciones para un uso distinto, además de aquel para el cual fueron diseñadas (Chapin, 1963)". En el caso del asentamiento "Miranda Grande Las Praderas" existen varias familias habitando por lote, como se puede observar en la tabla 3, dado que existen 21 familias en los 16 lotes del asentamiento.

Tabla 3.

Superpoblación y/o hacinamiento poblacional del AHHyC "Miranda Grande las Praderas".

Número de lote	Suma de Familias	Suma de Número de personas
1	0	4
2	2	5



 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2023-001
	<b>INFORME SOLT</b> UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

3	1	3
4	1	4
5	2	6
6	2	10
7	0	4
8	1	3
9	2	4
10	1	4
11	2	8
12	1	5
13	3	8
14	2	8
15	0	4
16	1	5
<b>Total general</b>	<b>21</b>	<b>85</b>

## 2.4 ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD


Bajo todos los parámetros analizados en los apartados que anteceden, se ha determinado que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Miranda Grande Las Praderas” presenta condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, vivienda, servicios básicos e infraestructura, por las siguientes consideraciones:

- El nivel educativo que prevalece es la primaria, en un 68.75%, “(...) lo que no les prepara debidamente para enfrentar correctamente las tareas evolutivas para las etapas posteriores a la escolaridad obligatoria: formación profesional, inserción laboral, participación social, convivencia, etc. (...)” (López & Loría, 2017).
- Por más de 59 años el sector no cuenta con una planificación urbana que permita el desarrollo rural y el acceso adecuado a los servicios básicos.
- Las estructuras de las viviendas son de carácter informal, puesto que, no fueron construidas con una normativa que garantice una ejecución y control de la construcción.
- Los habitantes del asentamiento no cuentan con acceso al agua potable adecuado, ni cuenta con alcantarillado.
- Los accesos viales al asentamiento se encuentran en tierra y dada su condición irregular no pueden acceder a obras por parte del Municipio.

## 2.5 CONCLUSIONES

Con lo indicado es pertinente considerar las siguientes conclusiones:

- El asentamiento humano de hecho y consolidado “Miranda Grande las Praderas” cumple con los requisitos básicos para ser considerado dentro de un proceso integral de regularización que lleva a cabo la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Oficina Central; y, con esto conseguir la regularización de su tierra y la obtención de los títulos individuales de propiedad.
- De conformidad a lo establecido en el artículo 3716 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que dispone: “Declaratoria del Interés Social de los Asentamiento Humanos de Hecho y Consolidados”, y del análisis de la información proporcionada por los

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO <b>INFORME SOLT</b>	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2023-001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

254  
diecisiete  
cinco  
y uno

moradores mediante la aplicación de la encuesta socioeconómica y de la información levantada y verificada en campo, se sugiere que se considere al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Miranda Grande las Praderas", como un asentamiento de INTERÉS SOCIAL.

- Por lo expuesto, se emite criterio socio organizativo FAVORABLE para continuar con el proceso integral de regularización para el asentamiento de hecho y consolidado denominado "Miranda Grande las Praderas".
- Con el proceso integral de regularización se busca incorporar al asentamiento y a la población beneficiada, al desarrollo y planificación de la ciudad facilitando su acceso a servicios e infraestructura.

### 3. INFORME LEGAL

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Miranda Grande Las Praderas", se encuentra ubicado en la Parroquia Amaguaña conformado por cuatro macro lotes con los siguientes propietarios y formas de adquisición:

#### 3.1. DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

LOTE DE TERRENO DIECINUEVE.

##### 3.1.2. PARROQUIA

AMAGUAÑA

##### 3.1.3. CERTIFICADO DE GRAVAMENES

Certificado No. 2400010

##### 3.1.4. FECHA DE EMISION

20 de Abril de 202

##### 3.1.5. LINDEROS

- NORTE: Lote nueve, quebrada de por medio.
- SUR: Lote dieciocho-B y veinticinco.
- ESTE: Lote número ocho.
- OESTE: Lotes números ocho y veinticinco en parte.


##### 3.1.6 SUPERFICIE

UNA HECTAREA.

##### 3.1.7. PROPIETARIO(S):

1. FRANCISCO TIPAN

HEREDEROS:

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2023- 001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

1. JUAN JOSÉ TIPAN PACHACAMA
2. MARÍA DOLORES TIPAN PACHACAMA
3. JOSÉ CARLOS INES TIPAN PACHACAMA
4. JOSE FRANCISCO RODRIGO TIPAN PACHACAMA
5. JOSE ANSELMO TIPAN PACHACAMA
6. MARÍA FLOR TIPAN PACHACAMA
7. MARÍA ELVIA TIPAN PACHACAMA
8. MARIA INES TIPAN PACHACAMA  
CONYUGE MARIA INES TIPAN PACHACAMA

### 3.1.8. FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

1. Mediante Adjudicación por transferencia, según Acuerdo 815, dictado por el Presidente de la Junta Militar de Gobierno a favor de los trabajadores de la ex Hacienda Miranda Grande, protocolizada el 18 de enero de 1964, la señora Fabiola Guarderas viuda de Pérez, propietaria de la Hacienda Miranda Grande, adjudica a favor de FRANCISCO TIPAN, el lote de terreno número DIECINUEVE, de una superficie de una hectárea, ubicado en la parroquia de Amaguaña, del Cantón Quito.
2. Mediante Acta de Posesión Efectiva, otorgada el 13 de septiembre del 2002, ante la Notaría Cuarta del cantón Quito, Dr. Jaime Aillón, inscrita el 16 de octubre del 2002, se concede la Posesión efectiva de los bienes de la causante María Rosalina Pachacama Sinailín a favor de sus hijos: JUAN JOSÉ, MARÍA DOLORES, JOSÉ CARLOS, JOSE FRANCISCO RODRIGO, JOSE ANSELMO, MARÍA FLOR, MARÍA ELVIA Y MARIA INES TIPAN PACHACAMA, y el señor Francisco Tipán en calidad de cónyuge sobreviviente.
3. Mediante Acta de Posesión Efectiva, otorgada el 9 de agosto del 2017, ante la Notaría Vigésima Tercera del cantón Quito, Dr. Gabriel Cobo, inscrita el 18 de agosto del 2017, se concede la Posesión efectiva de los bienes del causante José Francisco Tipán Analuisa, a favor de sus hijos: JUAN JOSÉ, MARÍA DOLORES, JOSÉ CARLOS, JOSE FRANCISCO RODRIGO, JOSE ANSELMO, MARÍA FLOR, MARÍA ELVIA Y MARIA INES TIPAN PACHACAMA.

### 3.1.9. GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

NO SE ENCUENTRA HIPOTECADO, NI EMBARGADO NI PROHIBIDO DE ENAJENAR


### 3.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

LOTE DE TERRENO VEINTE

#### 3.2.1. PARROQUIA

AMAGUAÑA

#### 3.2.2 CERTIFICADO DE GRAVÁMENES

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2023-001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

253  
Jesús, Ká  
Antonio

Certificado No. 2400012

### 3.2.3 FECHA DE EMISIÓN

20 de Abril de 2023

### 3.2.4. LINDEROS

- NORTE: Lote número nueve, quebrada de por medio.
- SUR: Lote número diecisiete.
- ESTE: Lote número trece.
- OESTE: Lote número ocho.

### 3.2.5 SUPERFICIE

UNA HECTAREA.

### 3.2.6. PROPIETARIO(S):


1. MANUEL TIPAN

#### HEREDEROS:

1. MARIA RAMONA
2. JOSE RUBEN TIPAN PAUCAR
3. JOSE FERNANDO TIPAN PAUCAR
4. MILTON RODRIGO TIPAN PAUCAR
5. MARIA PAULINA TIPAN PAUCAR

### 3.2.7 FORMA DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES:

1. Mediante Adjudicación por transferencia, según Acuerdo 815, dictado por el Presidente de la Junta Militar de Gobierno a favor de los trabajadores de la ex Hacienda Miranda Grande, protocolizada el 18 de enero de 1964, la señora Fabiola Guarderas viuda de Pérez, propietaria de la Hacienda Miranda Grande, adjudica a favor de MANUEL TIPAN, el lote de terreno número VEINTE, de una superficie de una hectárea, ubicado en la parroquia de Amaguaña, del Cantón Quito.
2. Mediante Acta de Posesión Efectiva, otorgada el 29 de diciembre del 2014, ante el Notario Tercero del cantón Rumiñahui, Dr. Marcelo Pazmiño Ballesteros, inscrita el 12 de enero del 2015, se concede la Posesión efectiva de los bienes del causante José Manuel Tipán Analuisa a favor de sus hijos: MARIA RAMONA, JOSE RUBEN, JOSE FERNANDO, MILTON RODRIGO, Y MARIA PAULINA TIPAN PAUCAR, y la señora María Elvira Paucar Tipán en calidad de cónyuge sobreviviente.
3. ACLARATORIA según CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD, dictada por la Arquitecta Jennifer Daniela Vergara Albán, Dirección Metropolitana de Catastro, MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, según DOCUMENTO número DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS

	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2023- 001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

SESENTA Y NUEVE (16369), con fecha 23 de Junio del 2022, se procede a corregir la superficie del Lote de Terreno número VEINTE, situado en la parroquia AMAGUAÑA de este Cantón, siendo la superficie real y correcta de DIEZ MIL VEINTIDÓS PUNTO SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (10022.78 m<sup>2</sup>).- Predio No. 5550020, inscrita el VEINTE Y TRES DE JULIO DEL DOS MIL VEINTE Y DOS.

### 3.2.8 GRAVÁMENES Y OBSERVACIONES:

NO EXISTEN ANOTACIONES REGISTRALES DE GRAVÁMENES, HIPOTECAS, PROHIBICIONES DE ENAJENAR Y EMBARGOS

### 3.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

LOTE DE TERRENO OCHO-A

#### 3.3.1. PARROQUIA

AMAGUAÑA

#### 3.3.2 CERTIFICADO DE GRAVAMENES

Certificado No. 2400011

#### 3.3.3 FECHA DE EMISION

20 de Abril de 2023

#### 3.3.4. LINDEROS

- NORTE: Lote número nueve, quebrada de por medio.
- SUR: Lote números diecisiete y dieciséis.
- ESTE: Lote número veinte.
- OESTE: Lote número diecinueve.

#### 3.3.5 SUPERFICIE


DOS HECTAREAS.

#### 3.3.6. PROPIETARIO(S):

1. ANTONIO TIPAN

##### HEREDEROS:

1. JUAN JOSÉ TIPAN PACHACAMA
2. MARÍA DOLORES TIPAN PACHACAMA
3. JOSÉ CARLOS TIPAN PACHACAMA
4. JOSE FRANCISCO RODRIGO TIPAN PACHACAMA
5. JOSE ANSELMO TIPAN PACHACAMA

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2023-001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

**252**  
*decisiones  
civiles*

6. MARÍA FLOR TIPAN PACHACAMA
7. MARÍA ELVIA TIPAN PACHACAMA
8. MARIA INES TIPAN PACHACAMA
9. MARIA RAMONA TIPAN PAUCAR
10. JOSE RUBEN TIPAN PAUCAR
11. JOSE FERNANDO TIPAN PAUCAR
12. MILTON RODRIGO TIPAN PAUCAR
13. MARIA PAULINA TIPAN PAUCAR

### 3.3.7 FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

1. Mediante Adjudicación por transferencia, según Acuerdo 815, dictado por el Presidente de la Junta Militar de Gobierno a favor de los trabajadores de la ex Hacienda Miranda Grande, protocolizada el 18 de enero de 1964, protocolizado el diez y ocho de Enero de mil novecientos sesenta y cuatro, ante el Notario doctor Daniel Belisario Hidalgo, inscrita el once de Mayo de mil novecientos sesenta y cuatro, la señora Fabiola Guarderas viuda de Pérez, propietaria de la Hacienda Miranda Grande, adjudica a favor de ANTONIO TIPAN, el lote de terreno número OCHO-A, de una superficie de dos hectáreas, ubicado en la parroquia de Amaguaña, del Cantón Quito.
2. Mediante Sentencia de Posesión Efectiva, dictada por el Juez Noveno de lo Civil de Pichincha, de fecha 26 de septiembre de 1996, inscrita el 3 de octubre de 1996, se concede la Posesión efectiva de los bienes de los causantes Antonia Analuisa Amaquiña y Luis Antonio Tipán Sinailín, a favor de sus hijos: JOSE MANUEL Y JOSE FRANCISCO TIPAN ANALUISA.
3. Mediante Acta de Posesión Efectiva, otorgada el 29 de diciembre del 2014, ante el Notario Tercero del cantón Rumiñahui, Dr. Marcelo Pazmiño Ballesteros, inscrita el 12 de enero del 2015, se concede la Posesión efectiva de los bienes del causante José Manuel Tipán Analuisa a favor de sus hijos: MARIA RAMONA, JOSE RUBEN, JOSE FERNANDO, MILTON RODRIGO, Y MARIA PAULINA TIPAN PAUCAR.
4. Mediante Acta de Posesión Efectiva, otorgada el 9 de agosto del 2017, ante la Notaría Vigésima Tercera del cantón Quito, Dr. Gabriel Cobo, inscrita el 18 de agosto del 2017, se concede la Posesión efectiva de los bienes del causante José Francisco Tipán Analuisa, a favor de sus hijos: JUAN JOSÉ, MARÍA DOLORES, JOSÉ CARLOS, JOSE FRANCISCO RODRIGO, JOSE ANSELMO, MARÍA FLOR, MARÍA ELVIA Y MARIA INES TIPAN PACHACAMA.
5. ACLARATORIA, según CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD, documento número 16367, de fecha 2022/06/23 14:32, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro - Administración Zonal Los Chillos, se proceda a regularizar la superficie, del lote de terreno signado con el número OCHO-A, situado en la parroquia AMAGUAÑA de este

cantón, predio número 5328301, quedando por lo tanto con el área correcta regularizada de 21100.42 m2, inscrita el VEINTE Y UNO DE JULIO DEL DOS MIL VEINTE Y DOS.

### 3.3.8 GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

Por estos datos se encuentra que: A fojas 4931, Inscripción 751, Repertorio 64903 del Registro de Demandas y con fecha VEINTE Y TRES DE AGOSTO DEL DOS MIL TRECE, a las quince horas y VEINTE Y CUATRO minutos, se me presentó el auto de TREINTA Y UNO DE JULIO DEL DOS MIL TRECE, dictado por la CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA.- UNIDAD JUDICIAL, ESPECIALIZADA TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER Y ADOLESCENCIA DEL CANTÓN QUITO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA, mediante el cual y dentro del Juicio ESPECIAL número 17102-2013-MMG, cuya copia fotostática se adjunta en dos fojas, que sigue JOSE MANUEL TIPAN ANALUISA, en contra de JOSE FRANCISCO TIPAN ANALUISA, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE APERTURA DE LA SUCESIÓN HEREDITARIA y correspondiente INVENTARIO y AVALÚO de los bienes que consisten en: 1.- LOTE DE TERRENO No. OCHO-A, con una superficie de dos hectáreas, cuyos linderos son.: NORTE: lote número nueve; quebrada de por medio; SUR: Lotes números diez y siete y dieciséis; ORIENTE: Lote número veinte; por el OCCIDENTE: Lote número diez y nueve. 2.- LOTE DE TERRENO OCHO-B complemento del lote OCHO A, dos hectáreas, cuyos linderos son: NORTE: lote nueve, quebrada de por medio; SUR: lote número veinticinco; ORIENTE: lote número diecinueve; y, OCCIDENTE: hacienda Miranda; mismos que se encuentra ubicado en el barrio Miranda Grande, de la parroquia de Amaguaña, cantón Quito, provincia de Pichincha No existen anotaciones registrales de gravámenes, prohibiciones de enajenar y embargos.

NO EXISTEN ANOTACIONES REGISTRALES DE GRAVÁMENES HIPOTECARIOS, PROHIBICIONES DE ENAJENAR Y EMBARGOS

### 3.4. DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

LOTE DE TERRENO OCHO-B (complemento del lote OCHO-A)

#### 3.4.1. PARROQUIA

AMAGUAÑA

#### 3.4.2 CERTIFICADO DE GRÁVAMENES


Certificado No. 2400009

#### 3.4.3 FECHA DE EMISION

20 de Abril de 2023

#### 3.4.4 LINDEROS

- NORTE: Lote número nueve, quebrada de por medio.
- SUR: Lote número veinticinco.
- ESTE: Lote número diecinueve.
- OESTE: Hacienda Miranda.

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2023-001
	INFORME SOLT	
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

251  
dos siglos  
cívicos  
y más

### 3.4.5 SUPERFICIE

DOS HECTAREAS.

### 3.4.6. PROPIETARIO(S):

1. ANTONIO TIPAN


#### HEREDEROS:

1. JUAN JOSÉ INES TIPAN PACHACAMA
2. MARÍA DOLORES INES TIPAN PACHACAMA
3. JOSÉ CARLOS INES TIPAN PACHACAMA
4. JOSE FRANCISCO RODRIGO INES TIPAN PACHACAMA
5. JOSE ANSELMO INES TIPAN PACHACAMA
6. MARÍA FLOR INES TIPAN PACHACAMA
7. MARÍA ELVIA INES TIPAN PACHACAMA
8. MARIA INES TIPAN PACHACAMA
9. MARIA RAMONA TIPAN PAUCAR
10. JOSE RUBEN TIPAN PAUCAR
11. JOSE FERNANDO TIPAN PAUCAR
12. MILTON RODRIGO TIPAN PAUCAR
13. MARIA PAULINA TIPAN PAUCAR

### 3.4.7 FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

- 1 Mediante Adjudicación por transferencia, según Acuerdo 815, dictado por el Presidente de la Junta Militar de Gobierno a favor de los trabajadores de la ex Hacienda Miranda Grande, protocolizada el 18 de enero de 1964, inscrita el 11 de mayo de 1964, la señora Fabiola Guarderas viuda de Pérez, propietaria de la Hacienda Miranda Grande, adjudica a favor de ANTONIO TIPAN, el lote de terreno número OCHO B, complemento del 8ª, de una superficie de dos hectáreas, ubicado en la parroquia de Amaguaña, del Cantón Quito.
- 2 Mediante Sentencia de Posesión Efectiva, dictada por el Juez Noveno de lo Civil de Pichincha, de fecha 26 de septiembre de 1996, inscrita el 3 de octubre de 1996, se concede la Posesión efectiva de los bienes de los causantes Antonia Analuisa Amaquiña y Luis Antonio Tipán Sinailín, a favor de sus hijos: JOSE MANUEL Y JOSE FRANCISCO TIPAN ANALUISA.
- 3 Mediante Acta de Posesión Efectiva, otorgada el 29 de diciembre del 2014, ante el Notario Tercero del cantón Rumiñahui, Dr. Marcelo Pazmiño Ballesteros, inscrita el 12 de enero del 2015, se concede la Posesión efectiva de los bienes del causante José Manuel Tipán Analuisa a favor de sus hijos: MARIA RAMONA, JOSE RUBEN, JOSE FERNANDO, MILTON RODRIGO, Y MARIA PAULINA TIPAN PAUCAR



	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2023- 001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

- 4 Mediante Acta de Posesión Efectiva, otorgada el 9 de agosto del 2017, ante la Notaría Vigésima Tercera del cantón Quito, Dr. Gabriel Cobo, inscrita el 18 de agosto del 2017, se concede la Posesión efectiva de los bienes del causante José Francisco Tipán Analuisa, a favor de sus hijos: JUAN JOSÉ, MARÍA DOLORES, JOSÉ CARLOS, JOSE FRANCISCO RODRIGO, JOSE ANSELMO, MARÍA FLOR, MARÍA ELVIA Y MARIA INES TIPAN PACHACAMA.

### 3.4.8 GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

Con fecha veinte y tres de agosto del dos mil trece, se presentó el auto de treinta y uno de julio del dos mil trece, dictado por la CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA.- UNIDAD JUDICIAL, ESPECIALIZADA TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER Y ADOLESCENCIA DEL CANTÓN QUITO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA, mediante el cual y dentro del Juicio ESPECIAL Número 17102-2013-MMG, que sigue JOSE MANUEL TIPAN ANALUISA, en contra de JOSE FRANCISCO TIPAN ANALUISA, se dispone la Inscripción de la demanda de apertura de la sucesión hereditaria y correspondiente inventario y avalúo de los bienes que consisten en: 1.- LOTE DE TERRENO No. OCHO-A, con una superficie de dos hectáreas, cuyos linderos son.: NORTE: lote número nueve; quebrada de por medio; SUR: Lotes números diez y siete y dieciséis; ORIENTE: Lote número veinte; por el OCCIDENTE: Lote número diez y nueve. 2.- LOTE DE TERRENO OCHO-B complemento del lote OCHO A, dos hectáreas, cuyos linderos son: NORTE: lote nueve, quebrada de por medio; SUR: lote número veinticinco; ORIENTE: lote número diecinueve; y, OCCIDENTE: hacienda Miranda; mismos que se encuentra ubicado en el barrio Miranda Grande, de la parroquia de Amaguaña, cantón Quito, provincia de Pichincha.

NO ESTA HIPOTECADO, EMBARGADO NI PROHIBIDO DE ENAJENAR.

### 3.5 CONCLUSIONES:

Conforme el análisis realizado a las escrituras, se ha justificado legalmente la propiedad de los predios, con sus propietarios, formas de adquisición y gravámenes que conforman el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Miranda Grande Las Praderas", ubicado en la Parroquia de Amaguaña, lo que se ratifica con el certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad, en base a la normativa vigente se emite criterio legal favorable, y se recomienda continuar el trámite respectivo para el proceso de regularización.


## 3. INFORME TÉCNICO

### 3.1 DATOS DEL ASENTAMIENTO

Tabla 4.

Datos técnicos del AHHyC "Miranda Grande Las Praderas".

N.º de Predio:	5550020	5328301	5550455	5328302
Clave Catastral:	23002 02 018	23002 01 003	23002 01 004	11507 06 005
REGULACION SEGÚN IRM				
Zonificación:	A3 (A2502-10) / A31 (PQ)			
Lote mínimo:	2500 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup>			

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2023-001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

250  
decisiones  
cincoenta


Forma de Ocupación del Suelo:	(A) Aislada		
Uso principal del Suelo:	(RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible; (PC/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural		
Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural		
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:	
	NO	Lote mínimo:	
		Formas de Ocupación del Suelo:	
		Uso Principal del Suelo:	
		Clasificación del Suelo:	
Número de lotes	16		
Consolidación:	81.25%	Obras Civiles Ejecutadas	
		Calzadas	0%
		Aceras	0%
		Bordillos	0%
		Obras de Infraestructura Ejecutadas	
		Agua Potable	0%
		Alcantarillado	0%
Anchos de vías y pasajes	Calle Río Pilaton (Pública)		14.00 m
	Calle Río Macul (Pública)		12.00 m
	Pasaje N27G		6.00 m
	Calle N27I		10.00 m
	Calle Oe6C		10.00 m
	Calle N28		10.00 m
	Pasaje N28		6,00 m
	Área Útil de Lotes	36 974.92	m <sup>2</sup>
Área de quebrada rellena lote	224.89	m <sup>2</sup>	0.36%
Área de vías y pasajes internos	2 809.87	m <sup>2</sup>	4.57%
Área de afectación vial macrolote	3 857.77	m <sup>2</sup>	6.25%
Área verde 1	15 616.95	m <sup>2</sup>	25.29%
Área verde 2	1 155.33	m <sup>2</sup>	1.87%
Área municipal – franja de protección de talud	893.11	m <sup>2</sup>	1.45%
Área bruta del Terreno (Área Total):	61 532.84	m <sup>2</sup>	100.00%
Porcentaje de área verde y equipamiento comunal en relación al área útil de lotes	16 772.28	m <sup>2</sup>	45.36%

Los linderos correspondientes al área verde se establecen conforme el siguiente detalle.

**Tabla 5.**

*Linderos de áreas verdes y municipal del AHHyC "Miranda Grande Las Praderas".*

ÁREA VERDE 1				
LINDERO		EN PARTE (m)	LONGITUD TOTAL (m)	ÁREA TOTAL
NORTE	Propiedad de Manuel Vasco	Ld = 56.89	Ld = 56.89	15,616.95
SUR	Propiedad de Belisario Pachacama	Ld = 64.04	Ld = 64.04	
ESTE	Lote 9	50.59	248.53	
	Pasaje N28	6.00		
	Lote 6	59.80		

	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2023- 001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

	Lote 5	56.61		
	Lote 2	20.02		
	Lote 2	34.82		
	Lote 2	20.69		
OESTE	Propiedad Particular	86.95	Ld=252.21	
	Área Municipal	165.26		
<b>ÁREA MUNICIPAL</b>				
	<b>LINDERO</b>	<b>EN PARTE (m)</b>	<b>LONGITUD TOTAL (m)</b>	<b>ÁREA TOTAL</b>
NORTE	Propiedad de Manuel Vasco	17.34	Ld = 17.34	893.11
SUR	Propiedad Particular	8.06	8.06	
ESTE	Área Verde 1	Ld = 165.26	Ld = 165.26	
OESTE	Área Verde 2	Ld = 27.65	Ld = 27.65	
	Propiedad Particular	Ld = 131.95	Ld = 131.95	
<b>ÁREA VERDE 2</b>				
	<b>LINDERO</b>	<b>EN PARTE (m)</b>	<b>LONGITUD TOTAL (m)</b>	<b>ÁREA TOTAL</b>
NORTE	Propiedad de Manuel Vasco	Ld = 40.79	Ld = 40.79	1,155.33
SUR	Propiedad Particular	Ld = 30.85	Ld = 30.85	
ESTE	Área Municipal	Ld = 27.65	Ld = 27.65	
OESTE	Propiedad Particular	33.79	33.79	

### 3.2 LOTES POR EXCEPCIÓN

Con la zonificación actual únicamente cumplen con área mínima de lote, 7 de los 16 lotes, por lo tanto, los lotes por excepción se establecen conforme el siguiente detalle:

Nº LOTE	ÁREA UTIL (m <sup>2</sup> )	Nº LOTE	ÁREA UTIL (m <sup>2</sup> )	Nº LOTE	ÁREA UTIL (m <sup>2</sup> )
1	631.42	5	2349.00	8	847.72
3	1360.98	6	2358.22	14	2200.18
4	2232.18	7	1280.30	15	2038.53

### 3.3 ANEXO TÉCNICO


#### 3.3.1 INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:

La Administración Zonal Los Chillos mediante oficio N° GADDMQ-AZVCH-2022-1164-O, remite los Informes de Regulación Metropolitana (IRM) N° 764497, 764499, 764496 y 764498, de fecha 30 de marzo de 2022, correspondientes a los predios que conforman el asentamiento.

#### 3.3.2 INFORME TÉCNICO DE TRAZADO VIAL:

Para el AHHyC Miranda Grande Las Praderas se cuenta con el informe técnico N° GADDMQ-AZVCH-2021-0048-IT, del 22 de abril de 2022, ratificado con documento N° GADDMQ-AZVCH-2022-1525-O. Informe Técnico que establece dos calles que constan en el trazado vial del sector, especificando la sección de la Calle Río Pilaton en 14 metros de ancho de vía total y lo correspondiente a la Calle Sin Nombre (sentido Oeste-Este), denominada Calle Río Macul conforme el informe de nomenclatura vial, una sección de 12 metros.

Para los predios 5328301 y 5550020 se registra afectación vial por las vías aprobadas que conforme el informe de nomenclatura vial con oficio N° 1060-EPMOP-GP-2022-OF, corresponde a las Calles Río Pilaton y Río Macul.

	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2023- 001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

249  
diseño de  
urbanización

### 3.3.3 INFORME TÉCNICO DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS:

Para los predios globales en los que se emplaza el asentamiento, la Dirección Metropolitana de Catastro emite el respectivo informe técnico de accidentes geográficos STHV-DMC-USIGC-2022-00596.

### 3.3.4 INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE RIESGOS:

Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, emite el informe técnico de riesgos N° I-0039-EAH-AT-DMGR-2021 correspondiente al AHHyC Miranda Grande Las Praderas, el mismo que establece la calificación de riesgo conforme el siguiente detalle:

#### **"6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO**

*Una vez realizada la inspección técnica al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado (AHHYC) "Miranda Grande Las Praderas" de la parroquia Amaguaña, considerando los niveles establecidos de las amenazas y vulnerabilidades de los elementos expuestos, se determina que la zona en evaluación, en las condiciones actuales del terreno presenta los siguientes niveles de riesgo.*

#### **6.1 Nivel de riesgo para la regularización de tierras**

*Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:*

*Movimientos en masa: el AHHYC "Miranda Grande Las Praderas" presenta frente a deslizamientos un Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y un Riesgo Alto Mitigable para el lote 4.*

#### **6.2 Nivel de riesgo preventivo para el asentamiento**


*Desde el punto de vista preventivo para procesos posteriores de legalización de construcciones se toma en cuenta la amenaza sísmica y volcánica debido a que estos fenómenos afectan directamente a las estructuras presentes, por tal razón la calificación siguiente se presenta para los lotes que presentan edificaciones.*

- *Eventos sísmicos: de manera general, todo el AHHYC "Miranda Grande Las Praderas" de la parroquia Amaguaña presenta condiciones de Riesgo Moderado Alto Mitigable, debido a la informalidad de las construcciones y al estado de conservación de varias viviendas.*

- *Fenómenos volcánicos: el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC "Miranda Grande Las Praderas" es Moderado Mitigable tomando en cuenta principalmente la recurrencia eruptiva de los volcanes analizados, la exposición del asentamiento humano (distancia respecto a cada volcán) y la vulnerabilidad de sus viviendas.*

*Por lo tanto, la DMGR establece que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Miranda Grande Las Praderas", el cual, para garantizar la reducción del riesgo de la zona en análisis, debe cumplir con las recomendaciones que se describen a continuación.*

*Debido a las condiciones reconocidas en el asentamiento no es necesario que el asentamiento presente el estudio de obras de mitigación de riesgos.*

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2023-001
	<b>INFORME SOLT</b> UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	


La DMGR manifiesta que la calificación de riesgo realizada en el presente informe, desprende una serie de recomendaciones que podrán ser confirmadas, modificadas o ampliadas como consecuencia de información adicional producida como la realización de los estudios técnicos, los diseños de las obras de infraestructura, la zonificación respectiva de uso y ocupación del suelo, y la consolidación futura del asentamiento humano; lo cual, conforme su aplicación y cumplimiento puede aumentar o disminuir los niveles de riesgo establecidos que dependen de los factores dinámicos y cambiantes propios del desarrollo urbano del sector.

#### 7 RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS

- Se recomienda que los propietarios del lote 4 realicen las obras de mitigación respectivas en el corte de terreno ubicado en la parte posterior de la edificación presente, esta obra corresponde a la construcción de cunetas de coronación y muros de protección/contención, cuyos diseños serán realizados por un técnico responsable contratado por el propietario.
- Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios del AHHYC, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV).
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Miranda Grande Las Praderas", lo descrito en el presente informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

#### 8 RECOMENDACIONES GENERALES

- Posterior a la regularización del AHHYC "Miranda Grande Las Praderas", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y defina alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural según cada caso, y conforme al estudios de suelos en cumplimiento con la normativa del INEC-2015.
- La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción, tanto respecto a la infraestructura de servicios básicos como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.
- Por los escenarios eruptivos de otros volcanes que circundan el DMQ, se puede tomar medidas preventivas y de mitigación ante las afectaciones que podrán ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli), efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida de mitigación consiste en conocer, aprender y aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y ojos vista,

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2023-001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

248  
desarrolla  
asentamiento

utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros medios de protección individual. Mantenerse informado, en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual las habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomienda buscar refugio.

- Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica o sísmico, acatando las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes.

- Se recomienda que cada familia desarrolle su Plan de Emergencia Familiar (individual), pero también es importante que se elabore un plan comunitario de gestión de riesgos y emergencias que deberá incluir simulacros de evacuación para diferentes escenarios. En este contexto, el AHHYC "Curiqingue II" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Los Chillos, que brinde las capacitaciones en gestión de riesgos y programe simulacros de evacuación por emergencias."

### 3.3.5 INFORME DE NOMENCLATURA VIAL:

La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas emite el respectivo informe mediante oficio N° 1060-EPMMOP-GP-2022-OF, del 12 de septiembre de 2022, asignando nomenclatura vial tanto para vías externas como vías internas del asentamiento.

### 3.3.6 INFORME DE LA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO:

Con fecha 24 de junio del 2022 y documento N° GADDMQ-STHV-DMC-UGC-2022-0976-M, la Dirección Metropolitana de Catastro – Unidad de Gestión Catastral remite el informe técnico STHV-DMC-UGC-2022-1645, documento que contiene el análisis del trámite de Regularización de Área de terreno de los predios N° 5328301, 5328302, 5550020 y 5550455, con sus respectivas cédulas catastrales.

Las áreas regularizadas se establecen conforme el siguiente detalle.

Predio	Cédula Catastral	Área de escritura (m <sup>2</sup> )	Área regularizada (m <sup>2</sup> )
5328302	16368	20 000.00	19 585.14
5550455	16371	10 000.00	10 824.50
5328301	16367	20 000.00	21 100.42
5550020	16369	10 000.00	10 022.78

### 3.3.7 INFORME TÉCNICO DE FACTIBILIDAD DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN:

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda – Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, con oficio N° STHV-DMPPS-2023-0295-O del 05 de abril del 2023, emite el informe N° IT-STHV-DMPPS-2023-0057 que contiene el análisis técnico del asentamiento humano de hecho y consolidado Miranda Grande Las Praderas, el cual, en su parte concluyente, establece:

*"Con la información constante en el presente informe técnico, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo, competente en materia de aprovechamiento urbanístico considera pertinente ratificar el aprovechamiento urbanístico constante en el Plan del Uso y Ocupación del Suelo; esto es clasificación del suelo de (SRU) Suelo Rural; uso de suelo (Recurso Natural/Producción*

*Sostenible; Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural y zonificación A3 (A2502-10), y A31 (PQ), vigente hasta el 10 de noviembre de 2022. Con los antecedentes descritos, se emite el presente informe técnico de factibilidad de cambio de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Miranda Grande Las Praderas", con el fin de continuar el proceso de regularización que corresponde".*

### 3.3.8 INFORME TÉCNICO UERB:

Informe Técnico N° UERB-OC-IT-2022-017 de fecha 15 de diciembre de 2022, que contiene el informe de Cabidas y Linderos Lote por Lote. En el mismo se establece que el asentamiento cumple con la verificación de cabida y lindero, retiro de vías y anchos de pasaje, así como también la verificación en la trama urbana tenga más de 45° de pendiente.

Adicionalmente, se incluye información referente a la accesibilidad del asentamiento en su linderos norte para el predio 594537 y linderos sur para el predio 632727, por cuanto conforme el informe técnico de replanteo vial N° GADDMQ-AZVCH-2022-0121-IT, identifica únicamente la calle S/N o calle Oe4 y el Pasaje S/N o denominado Calle Oe3G como vías aprobadas, sin embargo, la continuación de la calle S3C hasta empatar con la Calle Oe4 no cuenta con aprobación. Ante lo expuesto la UERB-OC emite su informe donde textualmente menciona:

*"(...) se puede informar que en base a las inspecciones técnicas realizadas y la evidencia fotográfica se confirma que la vía se encuentra adoquinada y consolidada; en cada uno de sus costados se identifican construcciones y cerramientos plenamente definidos. Además, se puede evidenciar que esta vía cuenta con los servicios básicos (agua potable, energía eléctrica).*

*La dimensión de la calzada es de 6 metros con una sección total, incluyendo aceras, variable entre 7.90 a 7.80 metros. Por lo tanto, el AHHyC Curiquingue II Etapa, además de la prolongación de la Calle Oe4, cuenta en el linderos norte del predio 594537 con la Calle S3C y cumple con la consideración de accesibilidad como lo manifiesta el pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana en el oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1266-O.*

*Conforme normativa vigente sobre Reglas Técnicas Arquitectura y Urbanismo y las especificaciones mínimas para vías urbanas la sección sugerida que cumple la vía consolidada es de Tipo G, con una sección total de 8.00 metros y calzada de 6.00 m."*

### 3.3.9 PLANOS:

Proyecto de fraccionamiento que contiene: Implantación general / Ubicación general / Cortes de Vías / Cortes de Terreno / Cuadro de Áreas y Linderos.


Proyecto de regularización, firmado por el Ing. Ángel Llangarí.

1 CD con el archivo digital en formato DWG.

### 3.4 CONCLUSIÓN

El Art. 30 de la Constitución del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica".

Las calles Río Pilaton y Río Macul conectan al asentamiento con el trazado vial del sector. De la propuesta de fraccionamiento se desprenden 2 pasajes y 3 calles, los cuales se reconocen y pasan a conformar

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO <b>INFORME SOLT</b>	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2023-001
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

247  
Josepina  
Aurora Soto

a ser parte del sistema vial del sector una vez se cuente con la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.

La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos en base al informe técnico N° I-039-EAH-AT-DMRG-2021 establece la calificación de riesgo para la regularización de tierras como Riesgo Alto Mitigable para el lote 4 y para el resto de lotes un Riesgo Moderado Mitigable.

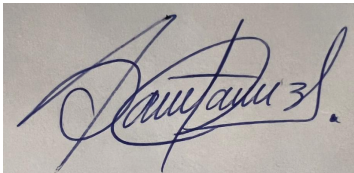
Por cuanto se ha cumplido con los parámetros técnicos de los procesos de regularización de asentamientos de hecho y consolidados en el Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo establece al Título II, Capítulo II, Sección III, artículo 3737, numeral 4. Técnicos, del Código Municipal contenido en la Ordenanza 037-2022, se emite CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE para el proceso de Regularización.

Por cuanto se ha cumplido con los parámetros técnicos de los procesos de regularización de asentamientos de hecho y consolidados en el Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo establece al Título II, Capítulo II, Sección III, artículo 3737, numeral 4. Técnicos, del Código Municipal contenido en la Ordenanza 037-2022, se emite CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE para el proceso de Regularización.

#### 4. RECOMENDACIÓN

Con el objeto de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidado, la Unidad Especial "Regula tu Barrio"; pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del asentamiento humano de hecho y consolidado "Miranda Grande Las Praderas", para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



ING. ANDRÉS SANTACRUZ  
COORDINADOR DE GESTIÓN DE LA OFICINA CENTRAL - UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	SOC. NADYA ROSSI RESPONSABLE ORGANIZATIVA DE LA OFICINA CENTRAL	24/04/2023	
ELABORADO POR:	DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE JURIDICO DE LA OFICINA CENTRAL	24/04/2023	
ELABORADO POR:	ING. LETY OLMEDO M. RESPONSABLE TÉCNICA DE LA OFICINA CENTRAL	24/04/2023	