

ALCANCE AL INFORME SOLT No 12-UERB-OC-SOLT-2018

Quito, 28 de febrero de 2024

1. ANTECEDENTES

Mediante sesión N° 070 de la Comisión de Ordenamiento Territorial del 13 de mayo del 2022, se resolvió realizar mesas de trabajo con la Administración Zonal de los Chillos respecto a una solución vial adecuada de la Calle N28, además el realizar la actualización del trazado vial y el PUGS (Plan de Uso y Gestión de Suelo).

Mediante Informe N°. IC-COT-2023-002 del 03 de marzo de 2023, la Comisión de Ordenamiento Territorial, en Sesión N°085-ordinaria resuelve: "(...) emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca y trate en **PRIMER DEBATE** el proyecto de "Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Miranda Grande Sector Los Sauces" a favor de sus copropietarios", signado con el predio número 5327549, ubicado en la parroquia Amaguaña(...)"

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-DC-MRAS-2023-0261-O de 21 de agosto de 2023, el Concejal Michael Aulestia, manifiesta: "(...) **apruebo** el retorno del expediente del asentamiento a la Unidad Especial Regula tu Barrio con el objetivo de incluir en el plano de Miranda Grande Los Sauces, las consideraciones técnicas actuales respecto al trazado vial del sector conforme el informe técnico No. GADDMQ-AZVCH-DGT-2023-0441-IT."

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-3685-O de 30 de agosto de 2023, la Secretaria General del Consejo Metropolitano de Quito remite el expediente del proceso de regularización del AHHC Miranda Grande Sector Los Sauces a la Unidad Especial Regula tu Barrio.

En base a los antecedentes descritos, se procede a realizar un alcance al informe SOLT No. 12 UERB-OC-SOLT-2018.

2. DESARROLLO- ALCANCE A SECCIÓN TÉCNICA DEL INFORME SOLT

DATOS TÉCNICOS DEL ASENTAMIENTO

En la sección de 1. Datos del Asentamiento se actualiza la información del siguiente cuadro:

APROVECHAMIENTO URBANISTICO (PUGS)		ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)
Edificabilidad:	A45(A2502-10(VU))	Zonificación: A3(A2502-10)
Lote mínimo:	2500 m ²	2500 m ²
Forma de Ocupación del Suelo:	(A) Aislada	(A) Aislada
Uso Suelo:	(RR) Residencial Rural	(RN/PS) RN/Prod. Sostenible y (PE/CPN) P. Ecol/Conser. Patri. N
Clasificación del Suelo:	(SR) Suelo Rural	Rural (SRU)

INFORME TÉCNICO CÓDIGO: UERB-OC-IT-2024-003

Equiparación de uso del suelo:	APLICA (SI – NO)	Edificabilidad:	A602-35
	SI	Lote mínimo:	600 m ²
		Formas de Ocupación del Suelo:	(A) Aislada
		Uso del Suelo:	(RRR) Residencial Rural Restringido
		Clasificación del Suelo:	(SR) Suelo Rural

Acorde al Oficio 1007-GP de 19 de diciembre de 2017, en el cual consta la nomenclatura, se procedió actualizar los nombres de las vías en el plano, en donde consta la siguiente denominación de vías:

Anchos de Vías: Calles, Pasajes y Escalinata	Calle Río Macul (pública)	12,00 m
	Calle N28A (pública)	10,00 m
	Pasaje Oe5E (interna)	4,00 m
	Pasaje Río Macul (interna)	Variable 1,35/6,00 m
	Pasaje Oe5C (interna)	6,00 m
	Pasaje N28C (interna)	6,00 m
	Escalinata N28C (interna)	6,00 m

En el macrolote no se registra un proceso de declaratoria de utilidad pública por la aprobación de las calles públicas y tampoco existe un proceso de expropiación por el área de afectación vial; por lo tanto, la afectación vial se registra en el proyecto de fraccionamiento a los respectivos lotes de la subdivisión; además se procedió actualizar el plano con las observaciones del trazado vial y del relleno de quebrada. Con esta premisa se procede a rectificar la denominación de las áreas conforme el siguiente detalle:

Área Útil de Lotes	12.254,64	m ²	73,55%
Área de afectación vial (lotes)	322,22	m ²	1,93%
Área de pasajes y escalinata	1.920,75	m ²	11,53%
Área de protección de borde quebrada (lotes)	294,16	m ²	1,77%
Área de afectación vial (macrolote)	615,80	m ²	3,70%
Área verde y equipamiento comunal	1.020,67	m ²	6,13%

INFORME TÉCNICO CÓDIGO: UERB-OC-IT-2024-003

Área Municipal 1	233,87	m ²	1,40%
Área bruta del Terreno (Área Total):	16.662,11	m ²	100,00%
Porcentaje de Área Verde y Equipamiento Comunal en relación al área útil de los lotes	1.020,67	m ²	8,33%

LOTES POR EXCEPCIÓN

Según Informe Técnico IT-STHV-DMPPS-2023-0246, el lote mínimo es de 600 m², al actualizar el plano se distingue los siguientes lotes por excepción, en los cuales se incluyen los lotes 4 y 5 que no cumplen con el lote mínimo y se excluye el lote 14 el cual tiene un área bruta de 697,31 m².

LOTE N°	ÁREA BRUTA (m ²)
2	450,44
3	515,08
4	595,46
5	595,75
6	476,65
7	499,93
8	412,27
20	407,43

TRANSFERENCIA AL MUNICIPIO DEL ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNAL

Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Miranda Grande Sector Los Sauces", transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y equipamiento comunal una superficie de 1.020,67 m², con la siguiente información:

	LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Norte:	Lote N° 7 Lote N° 6 Lote N° 5	9,43 m 6,04 m 15,88 m 10,84 m	Ld=42,19 m	1.020,67m ²
Sur:	Curva de retorno Calle N28A Calle N28A	Lc=23,73 m Lc=10,46 m 12.67 m	Ld=46,86 m	

INFORME TÉCNICO CÓDIGO: UERB-OC-IT-2024-003

Este:	Lote N° 9	20,01 m	35,73 m	
	Lote N° 10	15,73 m		
Oeste:	Lote N° 8	25,65 m	25,65 m	

3. ACTUALIZACIÓN DE INFORMES TÉCNICOS

Se ha realizado la actualización de los siguientes informes:

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:

Informe de regulación Metropolitana N° 807762 de fecha 02 de febrero de 2024.

INFORME DE TRAZADO VIAL:

Informe Técnico N° GADDMQ-AZVCH-DGT-2023-0458-IT, del 27 de julio de 2023; Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2023-0441-IT, del 13 de julio de 2023, emitidos por la Administración Zonal Los Chillos.

INFORME DE EVALUACIÓN DE RIESGOS:

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYP-UEB-2023-1182-O, de 28 de agosto de 2023, se solicita a la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, se emita la ratificación o rectificación del informe de calificación de riesgo del asentamiento "Miranda Grande Sector Los Sauces".

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1624-OF de 07 de septiembre de 2023, la Directora Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta:

"Al respecto, una vez que se ha analizado la información existente y el informe emitido del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Miranda Grande Sector Los Sauces, me permito indicar que se ratifica lo señalado en el informe técnico No. 260-AT-DMGR-2018 y el oficio GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0206-OF de fecha 31 de marzo de 2020 que señala lo siguiente:

"Considerando que la calificación del riesgo frente a movimientos en masa es aquella que debe ser considerada en los procesos de legalización o regularización de la tenencia de tierra, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHC Miranda Grande Sector Los Sauces presenta Riesgo Bajo Mitigable para los lotes 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 1, 2, 3, 6 y 11 frente a deslizamientos".

En tal virtud, de la manera más comedida me permito solicitar que tanto las recomendaciones indicadas en el oficio e informe, que reposan en el expediente a su cargo, sean consideradas en la propuesta de ordenanza de regularización."

INFORME DE EQUIPARACIÓN DE USO DEL SUELO:

La Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo emite el informe técnico N° IT-SVTHV-DMPPS-2023-0246, con fecha 28 de noviembre del 2023, en el cual manifiesta como conclusión "(...) El asentamiento humano de hecho "Miranda Grande Los Sauces" se encuentra en suelo rural con uso de suelo Residencial Rural, edificabilidad A2502-10(VU). En el marco de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, acorde a lo establecido en el artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 001-2021, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se encuentra realizando un análisis técnico del territorio. Con la finalidad de realizar cambios normativos por sectores, se recomienda el cambio de uso de suelo a Residencial Rural Restringido (RRR) y edificabilidad a A602-35, considerando el análisis del entorno, su nivel de consolidación y el tamaño promedio de los lotes."

PLANO:

Contenido: Implantación general / Ubicación general / Cortes de Vías / Cortes de Terreno / Cuadro de Áreas y Linderos. Proyecto de regularización y CD con archivo digital presentado el 30 de enero del 2024 por el profesional Arq. Marco Tipán con Registro Senescyt N° 1005-09-890205.

4. CONCLUSIÓN

De conformidad al Oficio Nro. GADDMQ-DC-MRAS-2023-0261-O de 21 de agosto de 2023, suscrito por el Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, y dando cumplimiento, se ha procedido a incluir en el plano del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social "Miranda Grande Los Sauces"; las consideraciones técnicas actuales y además se procedió a la actualización de los siguientes informes:

- Informes de IRM,
- Trazado vial,
- Informe de la Dirección Metropolitana de Riesgos,
- Equiparación de uso de suelo y los datos en el plano

Por consiguiente, se deja sin efecto el Informe Técnico Alcance a Informe SOLT Nro. UERB-OC-IT-2022-010 del 01 de septiembre de 2022.

NOMBRE		FECHA	FIRMA/SUMILLA
REVISADO POR:	ING. LAURA LÓPEZ RESPONSABLE TÉCNICO	28/02/2024	
APROBADO POR:	ABG. JONATHAN CEDEÑO COORDINADOR UERB.	28/02/2024	

11

