

**ramiro salvador t.  
arquitecto**

Oficio No. RST-CUS001-2018

Quito 30 de Noviembre del 2018

Señor Abogado.  
Sergio Garnica Ortiz  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**

Presente.-  
De mi consideración:

Mi saludo muy cordial señor Concejal y Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, Yo Ramiro Salvador T. de profesión Arquitecto y portador de la CI. 170532094-1, conoedor de la normativa vigente, la misma que es aplicable con carácter de obligatorio para lotes que están regularizados y urbanizados en la ciudad de Quito bajo ordenanza Municipal y Zonificación codificada en función al área del lote, frente mínimo, densidad poblacional, etc. Me permito hacerle conocer que el Municipio Metropolitano de Quito, aprueba una urbanización perteneciente a la Cooperativa 31 de Octubre de Chillogallo", bajo la denominación de "Barrio Tambollacta del Plan Quitumbe", terrenos los cuales no prestan las facilidades físicas para que con la Ordenanza vigente se pueda cumplir las disposiciones de Ley dadas, por ser terrenos demasiado pequeños y con frente mínimos que no dan abasto a los espacios que normativa lo exige, para el presente caso mi cliente la Señorita Laudia Sofía Barrionuevo Mejía, portadora de la CI 1711862936, tiene un terreno en esta Urbanización, con área de 72,24 m2 y un frente de 5,57 ml, si proyectamos paredes laterales de 13 cm enlucida, cajón de gradas de 2,40 ml, poso de luz de 3 m mínimo de ancho , pared intermedia entre gradas y poso de luz de 13 cm enlucida, tenemos una dimensión de ocupación espacial de 5,79 cm, es decir no puedo edificar porque me faltan 22 cm, esta situación me llevó a solicitarle a la Subsecretaría de Territorio y Vivienda, estudie el caso y resuelva si es factible:

1. Ocupar el poso de luz en su lado menor con la medida de 2,80 y la grada de 2,40 m, o
2. Ocupar el ancho de 2,20 m en el cajón de grada y 3 metros de poso de luz en su lado menor.

Siempre pensando en construir los cuatro pisos que la Zonificación lo grafica para este sector.

La Subsecretaría de Territorio y Vivienda a través del Oficio No. STHV-DMGT-4583 DM Quito, faculta construir una grada de 2,20m de ancho, y poso de luz de 3 metros en su lado menor, pero **para una edificación de 2 pisos**, reduciendo la aspiración del propietario a ocupar su lote como la Ordenanza dispone.

Como Usted conoce las condiciones económicas de los moradores de este sector son de estrato social pobre, y verse además limitado a no poder ejecutar su anhelo para mejorar su condición de vida es muy triste, pero es peor, cuando la propietaria de este lote es DISCAPACITADA, quien trabaja en el Departamento de limpieza del Banco del Pichincha y su aspiración es que cuando pueda jubilarse disponer de una Renta para poder vivir, es la razón por lo que me permito solicitarle de la manera más comedida, se pueda reconsiderar la disposición dada, sea ratificando que la Grada sea de 2.20 m, o que el poso se reduzca a 2,80 en su lado menor, **facultando construir los cuatro pisos que dice la Zonificación.**

Además es importante señalar que nuestro criterio es hacer técnicamente la construcción, con Estudio de Suelos, Planos Arquitectónicos, Planos Estructurales, Eléctricos y Sanitarios, Registrados y aprobados en la Unidad Colaboradora y Municipio Metropolitano.

**ramiro salvador t.**  
**a r q u i t e c t o**

Anexo al presente sírvase encontrar, una copia del IRUC, CI. Del propietario y profesional, Informe de Subsecretaría de Territorio y Vivienda; y, un juego de planos (anteproyecto) donde grafica la imposibilidad de cumplir al 100% las normativas vigentes.

Con la seguridad de que nuestro pedido sea acogido para dar solución a una aspiración legítima de esta ciudadana, reitero mi agradecimiento.

De Usted Muy Atentamente

  
Arq. Ramiro Salvador T.  
**CONSULTOR**  
Planificación Arquitectónica

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **30 NOV 2018** Hora **9:56**

Nº. HOJAS **-SES-**

Recibido por: 

Oficio N° STHV-DMGT- : 4583  
DM Quito, 21/10/2017

Ticket GDOC N° 2017-089420

Arquitecto  
Ramiro Salvador  
Presente

**Asunto:** Criterio técnico sobre cajón de gradas

De mi consideración:

En atención al trámite mediante el cual solicita se autorice mantener un ancho útil de 2.20 m en las gradas del proyecto a desarrollarse en el predio No. 545226 con clave catastral 31907-03-030, ubicado en el sector Tambollacta, parroquia Quitumbe, por cuanto el lote tiene 5,57 m de frente y 5,42 de fondo y al cumplir con las dimensiones del pozo de luz, se disminuye el espacio para implantar el cajón de gradas.

#### **NORMATIVA VIGENTE**

- La Ordenanza Metropolitana No. 0172 reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0432 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, en la parte pertinente estipula:

**"Art. 3.- Facultad de resolución de especificaciones de orden técnico administrativo y absolución de consultas.-** La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, como máximo organismo técnico en materia de suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, resolverá fundamentadamente los asuntos de habilitación de suelo y edificación que se presenten en la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes, que por circunstancias técnicas no puedan sujetarse a ellas.

Además se encargará de absolver consultas aclaratorias de la aplicación de los instrumentos de planificación y Reglas Técnicas en materia del suelo que se expidan en aplicación de este Libro, las mismas que tendrán carácter vinculante."

#### **ANEXO ÚNICO**

##### **4.1. EDIFICACIÓN PARA USO RESIDENCIAL**

###### **Escaleras en viviendas.-**

En viviendas unifamiliares, las escaleras interiores tendrán un ancho libre mínimo de 0,90 m., incluidos pasamanos, y se permitirán gradas compensadas y de caracol. En edificios de apartamentos o alojamiento, el ancho mínimo de la escalera comunal será de 1,20 m., incluidos pasamanos. El ancho de los descansos será igual a la medida reglamentaria de la escalera. (Lo subrayado me pertenece)



...2...

### CRITERIO TÉCNICO

Considerando las dimensiones del lote y en base a la normativa invocada, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda considera factible autorizar que el cajón de gradas tenga un ancho útil de 2.20 m por cuanto se está cumpliendo con las dimensiones que la normativa vigente establece para el pozo de luz.

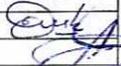
Atentamente,



Arq. Hugo Chacón Cobo

**Director Metropolitano de Gestión Territorial**  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo: Documentación ingresada en 13 fojas

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. Elizabeth Ortiz	DMGT	2017-08-08	
Revisión:	Arq. Carlos Quezada	DMGT		