

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

**1.1.-** La Ab. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", mediante oficio No. UERB-1139-2015 de 22 de diciembre de 2015, remite a la Comisión de Ordenamiento Territorial el expediente íntegro No. 37 -Z MS, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras "San Miguel de Collacoto III Etapa", ubicado en la parroquia Alangasí, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.

**1.2.-** En sesión ordinaria realizada el 1 de agosto de 2016, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición de la Ab. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", en el cual remite el expediente íntegro No. 37 - Z MS, para el cambio de zonificación del asentamiento de hecho y consolidado mencionado en el numeral anterior.

**2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:**

**2.1.** Mediante Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico, N° 009-UERB-OC-SOLT-2015, de 16 de diciembre de 2015, a fojas 357-370 del referido informe, suscrito por la Lcda. María José Cruz, Delegada de la Dirección Unidad Especial Regula Tu Barrio oficina central emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...)

Cambio de Zonificación	de	APLICA (SI-NO)	Zonificación	D3(203-80)
			Lote Mínimo	200 m2
			Formas de Ocupación	(D) Sobre Línea de Fábrica
			Uso Principal del suelo:	(R2) Residencia Mediana Densidad

(...)"

TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO

384

2.2. Mediante Informe Técnico N° 169-AT-DMGR-2014, de 29 de diciembre de 2014, a fojas 55-62, suscrito por el Msc. Alejandro Terán Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, emite su informe técnico, el cual señala las siguientes recomendaciones:

"(...)

- Para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser contruidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-2011), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición. Para las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe el estado actual de las construcciones y para que proponga un sistema de reforzamiento estructural en el caso de que alguna (s) vivienda (s) lo amerite (n).
- Respecto al riesgo por inestabilidad de terrenos y movimientos en masa, al igual que para el riesgo sísmico, para ejecutar futuras construcciones, sus propietarios deberán contratar un estudio geológico-geotécnico que determine la capacidad portante admisible del suelo (carga máxima que puede soportar el suelo sin que su estabilidad sea amenazada). Adicionalmente en los casos que se realizaron desbanques de terreno para construir viviendas, cada propietario deberá contratar la construcción de un muro de contención en el talud, diseñado estructuralmente para que soporte cargas estáticas y dinámicas, sobre todo aquellas que están construidas en la franja colindante con el corte de terreno de la parte norte posterior del Asentamiento Humano, a lo largo de las calles Primero de Mayo y Tío Loma, y efectuar las obras de contención.

Además los propietarios y copropietarios deben solicitar previamente a la realización de las construcciones nuevas, aumentos en los existentes y construcciones menores, licencias de habilitación del suelo y permisos de construcciones.

- El Comité Promejoras "San Miguel de Collacoto", tiene que coordinar con EPMMOP, solicitando una asesoría para reducir la erosión asegurando su estabilidad y de los taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de las calles prácticamente verticales; y con EPMAPS para que mejore el sistema pluvial que también evite la erosión del suelo, sobre todo en las zonas con mayor inclinación (laderas) y en cortes del talud, estableciendo obras adicionales como la realización de las cunetas en la parte alta de ladera y a lo largo de los Pasajes transversales del AHHC.
- Respetar las franjas de protección de la quebrada SN más cercana y taludes que está establecido en la Ordenanza Municipal No. 0172 (para los macrolotes colindantes con la Calle Primero de Mayo y Tío Loma); y, mantener con cobertura vegetal (vegetación rastrera o matorral), los taludes menores a 3 metros y que no requieren de muros de contención garantizando que sus partes superiores están libres de humedad.
- El talud de la parte alta norte-noreste, paralelo a la Av. Simón Bolívar y colindante con el AHHC evaluado, que actualmente tiene el uso según el PUOS: "Agrícola-Residencial", se debe conservar las áreas de los lotes mínimos establecidos en la normativa afines y no subdividirlos, y de "Protección Ecológica", donde está prohibido realizar cualquier tipo de construcción, mantener libre de edificaciones preservando el manto verde del mismo.
- Incluir en el informe de Regulación Metropolitana (IRM), las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.

**3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 1 de agosto de 2016, acoge el criterio técnico, con fundamento en los artículos 57, letra x) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; 31 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano asigne a los lotes fraccionados del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras "San Miguel de Collacoto III Etapa", ubicado en la parroquia Alangasí, la zonificación D3 (D203-80), lote mínimo de 200m<sup>2</sup>, (D) sobre la línea de fábrica, y cambie el uso de principal del suelo (R2) Residencia de Mediana Densidad y clasificación de suelo urbano, se aprueban por excepción los lotes que no cumplen con el lote mínimo siendo estos los lotes números 9 y 17, de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. 009-UERB-OC-SOLT-2015 de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y de las recomendaciones de riesgo constantes en el oficio No. 142-AT-DMGR-2015 de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; dejando constancia que la responsabilidad por la estructura sismoresistente de las edificaciones presentes y futuras, así como la ejecución de las obras de mitigación serán de exclusiva responsabilidad de los moradores del barrio.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo mejor criterio.

Atentamente,

  
Abg. Sergio Garriga Ortiz  
**Presidente de la Comisión  
De Uso de Suelo**

  
Gissela Chalá  
Concejala Metropolitana

  
Jorge Albán  
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en 1 carpeta bene.

Secretaría General del Concejo			
Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría	Fecha: 03-08-2016
Revisado por:	Arq. Gonzalo Montalvo	Asesor Técnico de la Secretaría	
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión	
Revisado por:	Abg. Diego Cevallos Salgado	Prosecretario del Concejo	

(2015-209922)

383  
TRESCIENTOS OCHENTA  
Y TRES

3

3

